

NORMES URBANÍSTIQUES
DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
POUM A L'AVINGUDA DEL VALLÈS
(CA N'ANGLADA)
SETEMBRE 2006

Ajuntament  de Terrassa
Gerència Municipal d'Urbanisme
Servei de Planejament Urbanístic

ÍNDEX DE LES NORMES URBANISTIQUES

TÍTOL I. DETERMINACIONS GENERALS	pàg. 7
CAPÍTOL I. DETERMINACIONS COMUNES	pàg. 7
Article 1. Naturalesa i àmbit de la Modificació del POUM	pàg. 7
Article 2. Marc legal	pàg. 7
Article 3. Contingut de la Modificació del POUM	pàg. 7
Article 4. Vigència i publicitat de la Modificació del POUM	pàg. 8
Article 5. Efectes de l'entrada en vigor de la Modificació del POUM	pàg. 8
Article 6. Aprovació definitiva de la Modificació del POUM	pàg. 8
Article 7. Revisió i Modificació	pàg. 9
Article 8. Interpretació	pàg. 9
Article 9. Determinacions gràfiques i qualificacions urbanístiques	pàg. 9
CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM	pàg. 10
Article 10. Competència	pàg. 10
Article 11. Desenvolupament de la Modificació del POUM	pàg. 10
Article 12. Precisió de límits en la Modificació del POUM	pàg. 10
Article 13. Manteniment dels solars i terrenys sense edificar	pàg. 10
Article 14. Característiques bàsiques de les obres d'urbanització	pàg. 10
1. Explanació de vials i pavimentació i tractament de calçades, vorades, voreres i espais lliures	pàg. 10
2. Implantació o remodelació de xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament	pàg. 11
3. Subministrament d'energia elèctrica	pàg. 11
4. Instal·lacions de gas i telecomunicacions	pàg. 12
5. Enllumenat públic	pàg. 12
6. Arbrat i jardineria	pàg. 12
7. Mobiliari urbà i senyalització	pàg. 13
8. Recollida pneumàtica de residus	pàg. 13

CAPÍTOL III. GESTIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM	pàg. 13
Article 15. Divisió Poligonal	pàg. 13
Article 16. Característiques dels Polígons d'actuació urbanística	pàg. 14
Article 17. Sistemes d'actuació	pàg. 16
Article 18. Pla d'Etapes	pàg. 17
TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	pàg. 18
CAPÍTOL I. QUALIFICACIÓ DEL SÒL	pàg. 18
Article 19. Exercici del dret de la propietat	pàg. 18
Article 20. Deures de les persones propietàries del sòl urbà no consolidat	pàg. 18
Article 21. Classificació del sòl	pàg. 18
Article 22. Qualificació del sòl	pàg. 18
Article 23. Delimitació de Zones	pàg. 19
Article 24. Delimitació de Sistemes	pàg. 19
Article 25. Gestió i execució dels Sistemes	pàg. 19
Article 26. Protecció dels Sistemes	pàg. 20
Article 27. Modificació dels Sistemes d'espais lliures i equipaments esportius	pàg. 20
CAPÍTOL II. DETERMINACIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ I ELS USOS	pàg. 21
Article 28. Tipus d'Ordenació	pàg. 21
Article 29. Usos	pàg. 21
TÍTOL III. NORMES SOBRE EDIFICACIÓ I USOS	pàg. 24
CAPÍTOL I. DETERMINACIONS COMUNES	pàg. 24
Article 30. Paràmetres reguladors	pàg. 24
Article 31. Normes d'obligat compliment	pàg. 24

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES	pàg. 24
SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DELS SISTEMES D'ESP AIS LLIURES	pàg. 24
Article 32. Regulació del sistema de places (clau P.2)	pàg. 24
1. Definició	pàg. 24
2. Determinacions	pàg. 24
Article 33. Regulació del sistema de Verds Urbans (clau P.3)	pàg. 25
1. Definició	pàg. 25
2. Determinacions	pàg. 25
Article 34. Regulació del sistema de Verds en Ordenació oberta (clau P.4)	pàg. 25
1. Definició	pàg. 25
2. Determinacions	pàg. 26
Article 35. Regulació del sistema de Verds de protecció (clau P.5)	pàg. 26
1. Definició	pàg. 26
2. Determinacions	pàg. 26
Article 36. Regulació del sistema de Complements de vialitat (clau P.10)	pàg. 26
1. Definició	pàg. 26
2. Determinacions	pàg. 27
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DELS SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	pàg. 27
Article 37. Regulació del sistema d'equipaments docents (clau E.2)	pàg. 27
1. Definició	pàg. 27
2. Titularitat i règim urbanístic	pàg. 27
3. Condicions d'ordenació i ús	pàg. 27
4. Condicions d'edificació	pàg. 28
Article 38. Regulació del sistema d'equipaments esportius (clau E.3)	pàg. 29
1. Definició	pàg. 29
2. Titularitat i règim urbanístic	pàg. 29
3. Condicions d'ordenació i ús	pàg. 29
4. Condicions d'edificació	pàg. 29

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ D'ALTRES SISTEMES	pàg. 30
Article 39. Regulació del sistema de carrers (clau V.2)	pàg. 30
1. Definició	pàg. 30
2. Determinacions	pàg. 31
Article 40. Regulació del sistema hidrològic (clau H)	pàg. 31
1. Definició	pàg. 31
2. Determinacions	pàg. 32
CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES	pàg. 32
SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LA ZONA QUALIFICADA COM A ILLA HOMOGÈNIA DE FONDÀRIA REDUÏDA TIPUS I (CLAU A2.2)	pàg. 32
Article 41. Determinacions generals de la zona A2.2	pàg. 32
1. Definició	pàg. 32
2. Localització i superfícies del sòl privat	pàg. 32
3. Amplada mínima de parcel·la	pàg. 32
4. Parcel·les	pàg. 33
5. Tipus d'ordenació	pàg. 33
6. Edificabilitat	pàg. 33
7. Nombre màxim d'habitatges	pàg. 33
Article 42. Paràmetres específics de la zona A2.2	pàg. 33
1. Paràmetres específics	pàg. 33
2. Alineació de vial	pàg. 34
3. Amplada de vial	pàg. 34
4. Alçada reguladora	pàg. 35
5. Determinacions de les alçades	pàg. 36
6. Regles sobre mitgeres	pàg. 37
7. Fondària edificable	pàg. 37
8. Espai lliure interior d'illa	pàg. 37
9. Reculades de l'edificació	pàg. 38

Article 43. Ordenances d'edificació de la zona A2.2	pàg. 39
1. Planta baixa	pàg. 39
2. Planta soterrani	pàg. 39
3. Alçada de les plantes pis	pàg. 40
4. Elements tècnics de les instal·lacions	pàg. 40
5. Cossos sortints	pàg. 40
6. Elements sortints	pàg. 41
7. Ventilació i il·luminació	pàg. 41
8. Celoberts	pàg. 42
9. Patis de ventilació	pàg. 43
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE LA ZONA QUALIFICADA COM A ORDENACIÓ ESPECÍFICA (CLAU A6.0)	pàg. 44
Article 44. Determinacions generals de la zona A6.0	pàg. 44
1. Definició	pàg. 44
2. Localització i superfícies de sòl privat	pàg. 44
3. Agrupació parcel·laria	pàg. 45
4. Tipus d'ordenació	pàg. 46
5. Edificabilitat i nombre màxim d'habitatges	pàg. 46
6. Objectius en el tipus d'ordenació segons volumetria específica	pàg. 49
7. Ocupació màxima de parcel·la	pàg. 49
8. Ordenació de la forma de l'edificació	pàg. 49
Article 45. Paràmetres de l'ordenació	pàg. 50
1. L'alineació de l'edificació	pàg. 50
2. Cota de referència de la planta baixa	pàg. 51
3. Alçada màxima	pàg. 52
4. Nombre de plantes	pàg. 52
5. El perímetre regulador	pàg. 54
6. El perfil regulador	pàg. 54

Article 46. Paràmetres de la col·locació relativa a les edificacions	pàg. 54
1. Separació mínima entre edificacions	pàg. 54
2. Separació mínima de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona	pàg. 55
Article 47. Ordenances d'edificació de la zona A6.0	pàg. 55
1. Planta baixa	pàg. 55
2. Planta soterrani	pàg. 56
3. Alçada de les plantes pis	pàg. 56
4. Elements tècnics de les instal·lacions	pàg. 56
5. Cossos sortints	pàg. 57
6. Vol màxim dels cossos sortints	pàg. 57
7. Elements sortints	pàg. 58
8. Ventilació i il·luminació	pàg. 59
9. Celoberts	pàg. 59
10. Patis de ventilació	pàg. 60
Article 48. Regulació de l'ús d'aparcament	pàg. 61
1. Definició	pàg. 61
2. Reserva d'espais públics per aparcaments	pàg. 61
3. Condicions dels estacionaments	pàg. 61
4. Condicions sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions	pàg. 62
5. Previsions d'aparcament	pàg. 62
6. Increment de les previsions d'aparcament en zones de dèficit	pàg. 63
7. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament	pàg. 63
Article 49. Ordenances de les Unitats d'Edificació	pàg. 64

TÍTOL I. DETERMINACIONS GENERALS

CAPÍTOL I. DETERMINACIONS COMUNES

Article 1. Naturalesa i àmbit de la Modificació del POUM

Aquestes Normes Urbanístiques són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de la Modificació del POUM, d'acord amb els límits definits en els plànols d'estat actual de la Documentació.

Article 2. Marc legal

1. La Present Modificació del POUM complementa i desenvolupa les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa en l'àmbit del sector de l'Avinguda del Vallès.

2. Aquesta Modificació del POUM s'ha redactat de conformitat amb el que disposa el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, 1/2005, vigent a Catalunya en matèria urbanística i d'acord amb les Normes Urbanístiques determinades en el POUM.

3. Per a determinacions urbanístiques de caràcter normatiu no contemplades expressament en la Modificació del POUM que ens ocupa, seran d'aplicació les Normes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa.

4. L'Administració i els particulars estan obligats a complir les disposicions i determinacions d'aquest planejament, i en particular el contingut de la present Normativa. Així doncs, tota actuació o intervenció sobre el territori objecte de planejament, amb caràcter provisional o definitiu, d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-se a aquestes disposicions.

5. Les Ordenances s'interpretaran d'acord amb els criteris interpretatius establerts en el POUM i, en tot cas, atenint-se al seu contingut i objectius segons s'expressa en la Memòria de la present Modificació del POUM.

6. La Present Modificació del POUM és de caràcter públic, executiu i obligatori. Les seves disposicions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística.

Article 3. Contingut de la Modificació del POUM

1. La present Modificació del POUM està integrat pels següents documents:

a) I. Documentació escrita

- Memòria de la Modificació del POUM
 - Memòria de la Informació Urbanística
 - Memòria de l'Ordenació Urbanística
 - Memòria Social
- Normes Urbanístiques
- Pla d'etapes i sistema d'actuació
- Avaluació econòmica

- Informe Ambiental

b) II. Documentació gràfica

- Plànols d'estat actual

- Plànols de Proposta

c) III. Annexes

- Annex 1 Estudi d'assolellament Illa 1

- Annex 2 Estudi d'assolellament Illa 4

- Annex 3 Estudi d'assolellament Illa 5

- Annex 4 Estudi d'assolellament Illa 6

- Annex 5 Estudi d'assolellament Illa 8-9

2. D'aquests documents tindran caràcter normatiu les Normes Urbanístiques, els Plànols de Proposta de l'Ordenació i el Pla d'Etapes.

Article 4. Vigència i publicitat de la Modificació del POUM

1. La present Modificació del POUM entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament o fins que es produeixi la seva revisió.

2. Aquesta Modificació del POUM, les seves Normes Urbanístiques i els altres documents que l'integren són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament.

Article 5. Efectes de l'entrada en vigor de La Modificació del POUM

L'entrada en vigor de la present Modificació del POUM li confereix els següents efectes:

a) Publicitat. Qualsevol ciutadà té dret de consultar o a sol·licitar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma en què es regula en aquestes Normes.

b) Executivitat. La present Modificació del POUM és executiva a partir de la seva publicació de el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de la seva aprovació definitiva i de les seves Normes Urbanístiques.

c) Obligatorietat. Els particulars i l'Administració Pública queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística i les Normes Reguladores de la present Modificació del POUM.

Article 6. Aprovació definitiva de la Modificació del POUM

L'Aprovació definitiva de la present Modificació del POUM correspon al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, amb informe previ de la comissió territorial d'urbanisme competent.

Article 7. Revisió i Modificació

1. Podrà portar-se a terme la revisió de la present Modificació del POUM quan es produeixi algun dels supòsits establerts en el punt 1 de l'article 5 de les Normes Urbanístiques del POUM.

2. Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al POUM i en la mateixa modificació que aquí es desenvolupa.

3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquesta Modificació del POUM es podrà dur a terme sempre que es justifiqui expressament la seva necessitat i no contradigui els seus objectius i finalitats principals.

4. Qualsevol modificació del present planejament contindrà les determinacions, la documentació i el grau de precisió adequats als objectius pretesos, i se sotmetrà a la mateixa tramitació que per l'aprovació d'aquesta Modificació, subjectant-se, en el seu cas, al que estableixen els articles 94 i 95 del Text Refós de la Llei d'urbanisme 1/2005.

5. No seran supòsit de modificació els ajusts d'alineacions, rasants i superfícies que preveuen les presents Normes Urbanístiques, en la realització d'estudis d'ordenació volumètrica complementaris dels Projectes de Reparcel·lació de les Unitats d'Edificació. Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les Unitats d'Edificació.

Article 8. Interpretació

1. La interpretació de la Modificació del POUM correspondrà a l'Ajuntament de Terrassa, en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les competències de la Generalitat de Catalunya i de les funcions jurisdiccionals del Poder Judicial.

2. Les determinacions de la Modificació del POUM i, concretament, aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents i tenint en compte la finalitat expressada en la Memòria.

3. En casos de dubte o imprecisió serà d'aplicació l'article 10 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005, i s'estarà als següents criteris:

a) En un supòsit d'imprecisió entre diferents plànols, es prendran en consideració les determinacions del plànol de major escala (el divisor d'escala més petit), és a dir, aquells que maximitzin la definició i precisió.

b) En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat, a la major dotació per espais públics i a la major protecció ambiental.

4. La Memòria, els annexos i els plànols d'estat actual, tenen caràcter informatiu i justificatiu.

Article 9. Determinacions gràfiques i qualificacions urbanístiques

Les determinacions de la present Modificació del POUM venen grafiades en els plànols d'ordenació on es fixen les alineacions dels espais públics i privats, la delimitació de zones i sistemes, amb la clau indentificativa corresponent, així com aquelles determinacions relatives al seu desenvolupament i gestió i totes aquelles altres que li són pròpies per tractar-se d'una Modificació del POUM.

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

Article 10. Competència

1. El desenvolupament d'aquesta Modificació del POUM correspon a l'Ajuntament de Terrassa, en la seva qualitat d'Administració actuant, sense perjudici de les competències que corresponguin a la Generalitat de Catalunya.

2. L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, fomentarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística derivada d'aquesta Modificació del POUM.

Article 11. Desenvolupament de la Modificació del POUM

1. Aquesta Modificació del POUM es desenvoluparà mitjançant:

a) Projectes d'urbanització. Per establir les condicions projectuals de la nova implantació de la urbanització o bé per a la reurbanització dels elements preexistents, d'acord amb l'article 17 de les Normes Urbanístiques del POUM i l'article 70 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005.

b) Projectes d'edificació. Que hauran de complir amb les disposicions legals vigents, a més de la normativa i les ordenances d'edificació que li són d'aplicació, i les determinacions establertes en aquesta Modificació del POUM per a cada cas.

Article 12. Precisió de límits en la Modificació del POUM

La limitació del sector de la present Modificació del POUM s'ha ajustat a alineacions o línies d'edificació existent, característiques topogràfiques del terreny i límits de la propietat urbana. D'acord amb l'article 22 de les Normes Urbanístiques del POUM.

Article 13. Manteniment dels solars i terrenys sense edificar

Les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions inclosos dins del sector de la Modificació del POUM han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per la legislació vigent. En qualsevol cas, les persones propietàries dels solars sense edificar els hauran de netejar periòdicament.

Article 14. Característiques bàsiques de les obres d'urbanització

1. Explanació de vials i pavimentació i tractament de calçades, vorades i espais lliures

a) La explanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre fermes de carreteres, en funció de les característiques geotècniques del terreny i les condicions del tràfic previst que s'hauran de determinar en base a l'informe de mobilitat que serà vinculant i preceptiu per a l'aprovació del planejament derivat.

b) La pavimentació de les calçades s'ajustarà en quant a les seves característiques i materials al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de tràfic que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran, amb materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials.

c) Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.

d) El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant peces de formats normalitzats. En els carrers del quadrat central de la ciutat s'empraran peces de granit mecanitzat; en la resta de carrers de la ciutat, serà preferent la utilització d'aquest material en noves actuacions que abastin trams sencers i complerts de carrers. En la resta dels casos s'utilitzaran els materials predominants en els carrers circumdants.

e) Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants, mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la vigent normativa reguladora sobre supressió de barreres arquitectòniques.

f) La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en les trams dels guals i passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i vèrtex exteriors sobre l'àmbit de la calçada.

g) La pavimentació de les voreres es resoldrà genèricament amb la utilització de panots de formigó del tipus i format normalitzat per a la ciutat de Terrassa, llevat d'aquelles voreres que justifiquin un paviment de tipus diferenciat per formar part de conjunts urbans resolts de manera unitària o majoritària amb altres solucions i materials.

h) En el cas de voreres que corresponguin a eixos cívics o comercials, el paviment s'ajustarà als criteris de materials i formats que es determinin per a cada zona urbana.

i) La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs, es durà a terme mitjançant solucions de paviments adequades per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment.

2. Implantació o remodelació de xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament

a) Les xarxes d'abastament d'aigua s'ajustaran a les condicions tècniques que determini l'ens concessionari del servei públic d'aigües de Terrassa. Es prohibeix la utilització de materials de PVC i de fibrociment, i s'emprarà preferentment tuberies de fosa dúctil. Les noves instal·lacions de subministrament d'aigua contemplaran tant les xarxes d'aigua potable, com la instal·lació de tuberies i hidrants contraincendis amb la disposició que es determini segons la vigent normativa sobre protecció d'incendis. Així mateix, les noves instal·lacions incorporaran les xarxes de rec de l'arbrat i resta d'elements de jardineria que puguin disposar-se en el sector.

b) Les xarxes de sanejament a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació a les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics que comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent, contemplant així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt. Es prohibeix la utilització de tuberies de PVC.

c) Serà obligatòria la implantació d'una doble xarxa de recollida d'aigües de tipus separatiu, que incorpori d'una banda la recollida de les aigües residuals i la seva connexió fins al sistema de col·lectors que condueix a l'estació depuradora general; i per altra, la recollida de les aigües superficials d'origen pluvial i la seva conducció fins al sistema de rieres i torrents.

d) Prèviament a l'abocament a la llera de les aigües procedents del sistema de pluvial, serà preceptiva la instal·lació d'un pou del tipus coulbert o qualsevol altre sistema de decantació similar, que permeti la retenció de les primeres aigües, i especialment del materials transportats pel sistema.

3. Subministrament d'energia elèctrica

a) Les intervencions de nova urbanització o de reurbanització, contemplaran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans mitjançant

instal·lacions soterrades. Així mateix en el sòl no urbanitzable, es procurarà que les noves implantacions de xarxa elèctrica siguin soterrades.

b) Els centres de transformació es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé quan es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics i es donin les dues condicions següents:

- que la major part de la seva potència vagi destinada a cobrir necessitats derivades dels usos públics del sector, i

- que la seva implantació es faci soterrada de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

4. Instal·lacions de gas i telecomunicacions

a) Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a instal·lacions de telecomunicacions i telemàtica, segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitjà la corresponent ordenança.

b) Les actuacions de nova urbanització contemplaran la instal·lació de tubs, corresponents a la xarxa de subministrament de gas que permetin el possible subministrament a les noves edificacions, sens perjudici del sistema energètic que finalment s'adopti.

5. Enllumenat públic

a) Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients per a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat dels espais urbans, d'acord amb la seva funció, característiques i afluència de vianants, en base a les recomanacions tècniques vigents i la ordenança corresponent. Així mateix, les instal·lacions d'enllumenat incorporaran les solucions de disseny més adients en base al compliment de la vigent normativa sobre reducció de la contaminació lumínica, així com respecte a la minimització del consum energètic.

b) La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de la ocupació de l'espai públic, prohibint-se la implantació de bàculs i columnes d'enllumenat en voreres o passos amb una amplada inferior a 1,50 metres.

c) En el cas de voreres o espais d'amplada inferior a 1,50 m, les lluminàries es disposaran forçosament subjectades en les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discorre vistes en façana.

6. Arbrat i jardineria

a) Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures que per la seva dimensió i característiques funcionals i formals resulti adient la seva disposició. En aquells carrers que formin part de la xarxa d'eixos verds de la ciutat, definits en els plànols de Qualificació, ordenació i gestió del sòl urbà, a escala 1/2000, serà obligatòria la nova plantació d'arbrat quant les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer.

b) La nova plantació d'arbrat s'haurà de disposar en voreres que disposin d'una amplada mínima de 2,60 m en el cas d'escossells d'un metre, o de 2,80 m en el cas d'escossells d'u coma vint metres.

c) Les espècies arbòries, arbustives i les plantes, es disposaran en funció del tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assolellament, la facilitat de manteniment, i altres factors que s'hauran de motivar expressament.

d) Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones i d'aquelles que comportin un menor consum d'aigua. La determinació de les característiques concretes, dimensions i desenvolupament mínim de les plantes, i terminis de garantia i conservació mínima de les noves plantacions, s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plec de condicions municipals de jardineria.

e) Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de rec per goteig o per aspersió segons les característiques de les espècies a plantar.

f) En les noves implantacions d'arbres es recomana remoure i si s'escau renovar la terra corresponent a un cub de 3x3x3, col·locant-se una barreja de terres capaç de suportar la implantació corresponent dels arbres previstos.

7. Mobiliari urbà i senyalització

a) Les actuacions de nova urbanització incorporaran la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs i papereres en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que per la seva dimensió i configuració permetin la seva correcta implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre de manera òptima als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentalitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i, manteniment.

b) Les actuacions de nova urbanització hauran d'incorporar la total implantació dels elements de senyalització viària, tant per vehicles com per vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i el seu entorn. La senyalització viària inclourà les senyals verticals, horitzontals i lluminoses que requereixin els nous àmbits urbans, en funció de les determinacions del corresponent informe de mobilitat preceptiu.

8. Recollida pneumàtica de residus

En la definició dels elements d'urbanització dels serveis urbanístics del sector de la Modificació del POUM la implantació d'un sistema integrat de recollida pneumàtica de residus sòlids urbans, d'acord amb els sistemes i solucions particulars que resultin més adients en funció de la extensió, el nombre d'habitatges i la superfície destinada a altres usos de cada sector, i els criteris que es determinin en funció del seu caràcter únic en quant als sistemes per a la recollida i evacuació dels residus, la major facilitat d'aquestes operacions, la garantia sobre la minimització de molèsties en l'entorn, i la major facilitat i economia en el manteniment de les instal·lacions i la seva explotació.

CAPÍTOL III. GESTIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

Article 15. Divisió Poligonal

1. Per a l'execució de la Modificació del POUM, es considera la seva divisió en dos Polígons d'actuació Urbanística. Polígon 1 i Polígon 2, d'acord amb les previsions establertes en el Pla d'Etapes. La definició gràfica dels límits poligonals ve establerta en els corresponents plànols de proposta.

2. L'àmbit del Polígon 1 té una extensió de 19.389,42 m² i conté en el seu interior les Unitats d'Edificació UE-01 a UE-15.

3. L'àmbit del Polígon 2 té una extensió de 34.791,06 m² i conté en les seua interior les Unitats d'edificació UE-16 a UE-22 i és físicament discontinu.

4. La delimitació dels dos polígons asseguruen una distribució justa i equitativa entre les persones propietàries afectades dels beneficis i càrregues derivades de l'execució de la present Modificació del POUM.

Article 16. Característiques dels Polígons d'actuació urbanística

1. D'acord amb les determinacions contingudes a la Modificació del POUM, els paràmetres principals seran els següents:

POLÍGON 1

SUPERFÍCIE DEL POLÍGON 1: 19.389,42 m2

SÒL PÚBLIC (SISTEMES):

ESPAIS LLIURES

P.10 COMPLEMENTS DE VIALITAT 53,55 % 6.799,32 m2

EQUIPAMENTS

E.3 EQUIPAMENT ESPORTIU 3,18% 403,39 m2

VIARI

V.2 CARRERS 43,27 % 5.494,47 m2

SÒL PÚBLIC (SISTEMES) 65,49 % 12.697,18 m2

SÒL PRIVAT:

A6.0 ORDENACIÓ ESPECÍFICA 6.692,24 m2

SÒL PRIVAT (RESIDENCIAL) 34,51 % 6.692,24 m2

SOSTRES:

SOSTRE MÀXIM HABITATGE 24.978,24 m2st

SOSTRE ACTIVITAT 6.479,45 m2st

SOSTRE TOTAL 31.457,69 m2st

NOMBRE MÀXIM HABITATGES 305 ut

POLÍGON 2

SUPERFÍCIE DEL POLÍGON 2:

34.791,06 m2

SÒL PÚBLIC (SISTEMES):

ESPAIS LLIURES

P.2	PLACES	(12,13 %)	1.960,17 m2
P.3	VERDS URBANS	(5,17 %)	818,89 m2
P.4.	VERDS EN ORDENACIÓ OBERTA	(30,92 %)	4.997,62 m2
P.10	COMPLEMENTES DE VIALITAT	(51,78 %)	8.386,78 m2
		63,89 %	<u>16.163,46 m2</u>

EQUIPAMENTS

E.3.	EQUIPAMENT ESPORTIU	4,47 %	<u>1.129,67 m2</u>
------	---------------------	--------	--------------------

VIARI

V.2	CARRERS	31,64 %	<u>8.002,54 m2</u>
-----	---------	---------	--------------------

SÒL PÚBLIC (SISTEMES)

72,71 %

25.295,67 m2

SÒL PRIVAT:

A6.0	ORDENACIÓ ESPECÍFICA		<u>9.495,39 m2</u>
------	----------------------	--	--------------------

SÒL PRIVAT (RESIDENCIAL)

27,29 %

9.495,39 m2

SOSTRES:

SOSTRE MÀXIM HABITATGE 46.927,80 m2st

SOSTRE ACTIVITAT 9.501,32 m2st

SOSTRE TOTAL

56.429,12 m2st

NOMBRE MÀXIM HABITATGES

593 ut

TOTAL POLÍGONS

SUPERFÍCIE DELS POLÍGONS: 54.180,48 m2

SÒL PÚBLIC (SISTEMES):

ESPAIS LLIURES	60,43 %	22.962,78 m2
EQUIPAMENTS	4,04 %	1.533,06 m2
VIARI	35,53 %	13.497,01 m2
SÒL PÚBLIC (SISTEMES)	70,12 %	37.992,85 m2

SÒL PRIVAT:

A6.0 ORDENACIÓ ESPECÍFICA		16.187,63 m2
SÒL PRIVAT (RESIDENCIAL)	29,88 %	16.187,63 m2

SOSTRES:

SOSTRE MÀXIM HABITATGE	71.906,04 m2st
SOSTRE ACTIVITAT	15.980,77 m2st
SOSTRE TOTAL	87.886,81 m2st
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	898 ut

Article 17. Sistemes d'actuació

1. Els Sistemes d'actuació establerts per al desenvolupament del Polígons 1 i 2 és el de Reparcel·lació en la modalitat de Cooperació, regulat en els articles 133 a 135 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005.

2. S'executarà mitjançant la redacció i execució per a cada Polígon, dels corresponents Projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.

3. Els béns immobles de pertinença pública inclosos en els Polígons d'actuació participaran en la distribució de beneficis i càrregues conforme a l'article 120 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005.

4. Seran de cessió a l'Ajuntament de Terrassa els sòls on radiqui el 10% de l'aprofitament mitjà del sector, concretats en el Projecte de Reparcel·lació.

5. En els Projectes de Reparcel·lació es definiran definitivament les Unitats d'Edificació, així com les parcel·les que les integren, essent de caràcter indicatiu les Unitats d'Edificació grafiades en els plànols de Proposta i descrites en la Memòria d'Ordenació.

6. Els Projectes de Reparcel·lació establiran el règim de prioritats per a l'execució d'aquelles actuacions previstes per aquesta Modificació del POUM que es considerin necessàries.

Article 18. Pla d'Etapes

1. Les determinacions de la present Modificació del POUM es desenvoluparan d'acord amb la divisió poligonal establerta a l'article 13 d'aquestes Normes Urbanístiques.

2. Els Projectes de Reparcel·lació es definiran les etapes de l'execució de les actuacions previstes, establint els mecanismes i paràmetres que garanteixin una construcció lògica i coherent dels conjunts edificats.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Article 19. Exercici del dret de la propietat

1. El dret de la propietat dels sòls compresos dins de l'àmbit de la Modificació del POUM s'exercirà dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts per la Llei o, en virtut d'ella, pel POUM de Terrassa i per aquesta pròpia Modificació del POUM, d'acord amb la seva classificació i qualificació urbanística.

2. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005, ni del POUM ni de les Ordenances que el desenvolupin.

3. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquesta Modificació no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005.

Article 20. Deures de les persones propietàries del sòl urbà no consolidat

1. Les persones propietàries del sòl urbà no consolidat definit pel sector de la Modificació del POUM tenen els següents deures:

a) Cedir obligatòriament i gratuïta, a favor de l'Ajuntament de Terrassa, els sòls destinats als sistemes i costejar la seva urbanització en l'extensió prevista en les determinacions d'aquesta Modificació del POUM.

b) Cedir a l'Ajuntament de Terrassa, gratuïtament, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

c) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de la present Modificació del POUM.

d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

e) Edificar els solars en els terminis establerts per aquesta Modificació del POUM.

f) Conservar l'obra urbanitzadora i atendre el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics.

Article 21. Classificació del sòl

La present Modificació del POUM classifica els terrenys continguts en els límits definits en l'àmbit del sector com a sòl urbà no consolidat.

Article 22. Qualificació del sòl

1. La present Modificació del POUM qualifica el sòl en zones i sistemes en l'àmbit del sector definit en els plànols d'ordenació.

2. La delimitació concreta de les zones i sistemes s'especifiquen en els diferents plànols d'ordenació.

Article 23. Delimitació de Zones

Aquesta Modificació del POUM qualifica el sòl de les zones d'aprofitament privat del Polígon 1 i del Polígon 2, com a Ordenació específica, amb la clau A6.0. Les zones qualificades que resten fora dels Polígons es qualifiquen com a illa homogènia de fondària reduïda tipus 1, amb la clau A2.2. La delimitació de les zones venen grafiades en els plànols de proposta.

Article 24. Delimitació de Sistemes

1. La Modificació del POUM qualifica el sòl destinat a usos públics com a Sistemes. La delimitació dels Sistemes ve definida en els plànols de proposta.

2. Els tipus de Sistemes de l'àmbit de la Modificació del POUM són els següents:

a) Sistema d'Espais Lliures:

Places (clau P.2)

Verds Urbans (clau P.3)

Verds en Ordenació oberta (clau P.4)

Verds de protecció (clau P.5)

Complements de vialitat (clau P.10)

b) Sistema d'Equipaments:

Equipaments docents (clau E.2)

Equipaments esportius (clau E.3)

c) Sistema Viari:

Carrers (clau V.2)

d) Sistema Hidrològic:

Riera (clau H.1)

Article 25. Gestió i execució dels sistemes

1. Per a la gestió i execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons els règim urbanístic del sòl en què se situïn d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació urbanística Municipal de Terrassa i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquesta Modificació del POUM seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb el POUM.

3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats dels Polígons d'actuació urbanística.

4. Les reserves de sòl per a sistemes computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.

5. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, de titularitat pública, podran aprovar-se concessions administratives, o altres formes de gestió indirecta previstes en el règim local, per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions del POUM de Terrassa.

6. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i de jardins urbans de titularitat pública, podran aprovar-se concessions administratives, o altres formes de gestió indirecta previstes en el règim local, per a la construcció i explotació d'aparcaments, en un màxim de 9 metres per sota de la rasant natural del terreny, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en el POUM de Terrassa.

7. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb el POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixen a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

Article 26. Protecció dels Sistemes

1. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, la Modificació del POUM contempla els següents:

a) Protecció del sistema ferroviari: les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de protecció del sistema ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial Decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987, de 30 de juliol, d'Ordenació dels Transports Terrestres i legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu el POUM de Terrassa. En quant a la distància mínima d'edificació en sòl urbà, s'atendrà a l'Ordre del Ministeri de Foment 2230/2005, de 6 de juliol, per la qual es redueix la línia límit d'edificació en els trams de les línies de la xarxa ferroviària d'interès general que discorren per zones urbanes, quedant establerta a una distància de vint metres de l'aresta exterior més pròxima a la plataforma.

b) Protecció del sistema hidrològic: s'estarà al que disposa el POUM de Terrassa i el Reial Decret legislatiu 1/2001, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües, i el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per a seu desenvolupament.

Article 27. Modificació dels Sistemes d'espais lliures i equipaments esportius

Per a la modificació dels sistemes d'espais lliures i equipaments esportius prevists en aquesta Modificació del POUM que tinguin per objecte alterar la seva zonificació o ús urbanístic, s'atendrà a les condicions establertes en l'article 95 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el DC 1/2005.

CAPÍTOL II. DETERMINACIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ I ELS USOS

Article 28. Tipus d'Ordenació

1. El tipus d'ordenació de les edificacions previstes en el Polígon 1 i en el Polígon 2 de la present Modificació del POUM és el d'edificació volumètrica específica. El tipus d'ordenació de les zones qualificades com a A2.2 que resten fora dels Polígons d'actuació urbanística correspon a alineació de vial.

2. Les zones que qualifica aquesta Modificació del POUM es regiran per les determinacions contingudes en les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa en tot allò que no sigui regulat en les presents Normes Urbanístiques de la Modificació.

Article 29. Usos

1. En funció de l'adequació a cada sector de sòl delimitat i els objectius perseguits per a cada zona, els usos del sòl es dividiran en permesos i incompatibles.

2. Es consideraran incompatibles tots aquells usos que no figuren expressament com a permesos, en les seves categories de dominants, compatibles i condicionats.

3. S'entén com a ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant. Ús condicionat és aquell ús general o específic pel que el Pla estableix una sèrie condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.

4. Degut a la seva relació mútua, els usos són compatibles o incompatibles respecte els usos dominants. Els usos permesos per la Modificació del POUM compliran sistemàticament la condició de compatibilitat.

5. L'ús general de les edificacions que resten fora dels Polígons d'actuació, per la zona qualificada com a A2.2, illa homogènia de fondària reduïda tipus 1 i les dels Polígons 1 i 2, qualificats com a A6.0 d'Ordenació específica, és de residencial d'habitatge.

6. Les condicions d'ús per a la zona qualificada com a A2.2, illa homogènia de fondària reduïda tipus 1 són les següents:

Habitatge	
Habitatge unifamiliar	Dominant
Habitatge bifamiliar	Dominant
Habitatge plurifamiliar	Dominant
Residencial	Compatible
Hoteler	Incompatible
Comercial	
Comerç petit	Compatible
Comerç mitjà	Condicionat
Comerç gran	Incompatible
Oficines	Compatible
Industrial	
Indústria integrada	Condicionat 1
Indústria urbana	Condicionat 2
Indústria agrupada	Incompatible
Indústria aïllada	Incompatible
Magatzems	Condicionat 2
Sanitari Assistencial	Condicionat
Hospitalari	Incompatible

Educatiu	Compatible
Recreatiu	
Recreatiu cultural i social	Compatible
Recreatiu de restauració	Condicionat
Recreatiu musical	Condicionat
Recreatiu del joc	Incompatible
Recreatiu esportiu	Compatible
Religiós	Condicionat
Aparcament	Condicionat
Extractiu	Incompatible
Agrícola	Incompatible
Ramader	Incompatible
Forestal	Incompatible
Estacions de servei	Incompatible

7. Les condicions d'ús per a la zona qualificada com a A6.0, d'Ordenació específica són les següents:

Habitatge	
Habitatge unifamiliar	Compatible
Habitatge bifamiliar	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Dominant
Residencial	Condicionat
Hoteler	Condicionat
Comercial	
Comerç petit	Compatible
Comerç mitjà	Condicionat
Comerç gran	Incompatible
Oficines	Compatible
Industrial	
Indústria integrada	Incompatible
Indústria urbana	Incompatible
Indústria agrupada	Incompatible
Indústria aïllada	Incompatible
Magatzems	Incompatible
Sanitari Assistencial	Incompatible
Hospitalari	Incompatible
Educatiu	Compatible
Recreatiu	
Recreatiu cultural i social	Compatible
Recreatiu de restauració	Condicionat
Recreatiu musical	Condicionat
Recreatiu del joc	Incompatible
Recreatiu esportiu	Compatible
Religiós	Condicionat
Aparcament	Condicionat
Extractiu	Incompatible
Agrícola	Incompatible
Ramader	Incompatible
Forestal	Incompatible
Estacions de servei	Incompatible

8. L'ús de les plantes baixes de les edificacions qualificades com a A6.0 queda restringit a ús comercial per a donar preferència al passeig i relació dels ciutadans en el front de l'Avinguda del Vallès qualificat com a Bulevard.

a) Serà obligatòria la localització d'activitats de foment del comerç i serveis i amb aquesta finalitat resten prohibits aquells usos que puguin suposar una dificultat a la millora de la finalitat i els objectius definits. En concret es prohibeixen tots els usos que suposin una presència de

vehicles en la via pública: aparcaments, rentat de cotxes, tallers de reparacions de vehicles o motocicletes, etc. Així com aquells que puguin suposar una pèrdua d'intensitat d'activitat cívica en el carrer.

b) En el cas d'edificacions plurifamiliars, en les plantes baixes, no s'admetran habitatges, ni magatzems, ni aparcaments o altres usos que no responguin a aquesta voluntat de dinamització d'aquestes artèries urbanes de la ciutat de Terrassa.

9. L'ús d'habitatge bifamiliar i unifamiliar de les zones qualificades com a A6.0, tot i ser compatible, es regirà per les condicions d'edificació regulades en aquestes Normes Urbanístiques respectant l'agrupació parcel·lària corresponent de les diferents Unitats d'Edificació que establirà el Projecte de Reparcel·lació.

10. La regulació dels diferents usos relacionats es farà d'acord amb les determinacions contingudes al Títol III. Ordenances de Volums i usos, Capítol II. Paràmetres reguladors d'usos i activitats, de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa.

TÍTOL III. NORMES SOBRE EDIFICACIÓ I USOS

CAPÍTOL I. DETERMINACIONS COMUNES

Article 30. Paràmetres reguladors

1. Les presents Normes Urbanístiques d'aquesta Modificació del POUM s'han redactat d'acord amb el que s'estableix a l'article 59 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el DC 1/2205, com a integrants de la documentació preceptiva dels Plans d'ordenació urbanística municipal.

2. Els conceptes de regulació de l'edificació utilitzats en aquesta Modificació del POUM són els definits a les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa vigents per a cada zona, i els específicament definits per aquestes Normes Urbanístiques.

Article 31. Normes d'obligat compliment

1. La present Normativa Urbanística s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent aplicable. La referència a la "legislació urbanística vigent", feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

2. En tot allò que no vingui expressament determinat o regulat per les Normes Urbanístiques d'aquesta Modificació del POUM, seran d'aplicació les determinacions contingudes en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa especialment per tot allò que fa referència a les zones i sistemes previstos. Igualment, s'estarà a l'aplicació de les determinacions següents:

a) Els paràmetres urbanístics definits en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa vigent.

b) La legislació urbanística, territorial i ambiental vigent a Catalunya.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DELS SISTEMES D'ESPais LLIURES

Article 32. Regulació del sistema de places (clau P.2)

1. Definició

Comprèn els elements del sistema d'espais lliures de caràcter urbà que desenvolupa funcions representatives i de relació cívica en places i espais urbans, d'acord amb l'article 248 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa. La superfície total del sòl adscrit a aquest sistema és de 1.960,17 m². S'ubica en el Polígon 2 i la seva descripció es defineix en la Memòria d'Ordenació de la present Modificació del POUM.

2. Determinacions

a) Els espais de places inclosos en la present Modificació del POUM formen part del sistema d'espais lliures, sota la clau P.2.

b) El sòl qualificat de sistema d'espais lliures serà de titularitat pública.

c) El disseny de les places permetrà una utilització intensiva de l'espai i es basarà en superfícies el més planes possibles, amb sistemes de pavimentació resistents a les activitats massives i amb un tractament simbòlic significatiu que afecti al tipus de disseny i als programes d'escultura urbana a l'espai públic.

d) En les places no s'admetrà cap altra edificació que les pròpies que es puguin considerar com a mobiliari urbà dintre de la mateixa plaça.

e) S'admetrà l'ús d'aparcament subterrani, però de propietat i de servei públic o en règim de concessió administrativa. En aquest cas, caldrà garantir l'enjardinament i l'arborització d'aquests espais amb un gruix mínim d'un metre de terra i drenatges adequats.

f) La definició i concreció d'aquest sistema d'espai lliure es resoldrà en el corresponent Projecte d'Urbanització.

Article 33. Regulació del sistema de Verds Urbans (clau P.3)

1. Definició

Són verds urbans, els sòls de domini públic destinats a espais lliures a ordenar amb arbrat i jardineria, de superfície inferior als quatre mil vuit-cents metres quadrats d'extensió, d'acord amb la identificació que es conté en l'article 248 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa. La superfície dels sòls adscrits a aquest sistema és de 5.61,77 m².

2. Determinacions

a) Els espais de verds urbans inclosos en la present Modificació del POUM formen part del sistema d'espais lliures, sota la clau P.3.

b) El sòl qualificat de sistema de verds urbans serà de titularitat pública.

c) Es prepararà l'espai per a l'ús dels infants des d'un punt de vista de varietat funcional en relació a l'edat (accessibilitat, seguretat, benestar) i simbòlica (educació en l'espai, descoberta de l'entorn).

d) La gestió dels espais es resoldrà amb una jardineria variada, amb un bon nivell d'accessibilitat i una correcta solució dels perímetres.

e) La definició i concreció d'aquest sistema d'espai lliure es resoldrà en el corresponent Projecte d'Urbanització.

Article 34. Regulació del sistema de Verds en Ordenació oberta (clau P.4)

1. Definició

Correspon a aquells espais lliures generats en funció d'ordenacions específiques de conjunts d'edificacions que mantenen una configuració geomètrica i una relació respecte al conjunt i a la resta del sistema urbà que respon de manera molt directa a l'estructura de la seva ordenació, però que per altra banda, mantenen també una interrelació adequada amb el conjunt del sistema d'espais lliures. Es regulen en l'article 248 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa. La superfície dels sòls adscrits a aquest sistema és de 4.997,62 m².

2. Determinacions

- a) Els espais verds en ordenació oberta inclosos en la present Modificació del POUM formen part del sistema d'espais lliures, sota la clau P.4.
- b) El sòl qualificat de sistema d'espais verds en ordenació oberta serà de titularitat pública.
- c) Per la pròpia naturalesa i origen d'aquests espai aniran molt vinculats a les edificacions del seu entorn. En general es procurarà la dominància de l'arbrat i de les espècies vegetals.
- d) S'admetrà l'ús d'aparcament i d'equipament subterrani, però de propietat i de servei públic o en règim de concessió administrativa. En aquest cas, caldrà garantir l'enjardinament i l'arborització d'aquests espais amb un gruix mínim d'un metre de terra i drenatges adequats.
- e) La definició i concreció d'aquest sistema d'espai lliure es resoldrà en el corresponent Projecte d'Urbanització.

Article 35. Regulació del sistema de Verds de protecció (clau P.5)

1. Definició

Correspon a aquells espais lliures que configuren franges o àmbits de contacte entre parts del sistema urbà i elements d'infraestructura de comunicacions que per la seva dimensió i configuració geomètrica, i la seva relació amb la resta del sistema, tenen característiques d'espais verds, amb preeminència de la seva morfologia com a espais arbrats per damunt del seu caràcter d'espais de transició. Es regulen a l'article 248 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa. El sòl adscrit a aquest sistema és de 295,23 m2.

2. Determinacions

- a) Els espais verds de protecció inclosos en la present Modificació del POUM formen part del sistema d'espais lliures, sota la clau P.5.
- b) El sòl qualificat de sistema d'espais verds de protecció oberta serà de titularitat pública.
- c) Compleixen funcions de complementarietat i protecció majoritàriament del sistema viari. Per aquesta raó la seva ordenació es farà coherent a aquesta mateixa funció utilitzant espècies vegetals adequades a la finalitat per la que estan delimitats. No s'admetran construccions en aquests espais i l'aparcament es situarà de forma perimetral i lineal respecte la superfície de sòl qualificada.
- d) La definició i concreció d'aquest sistema d'espai lliure es resoldrà en el corresponent Projecte d'Urbanització.

Article 36. Regulació del sistema de Complementes de vialitat (clau P.10)

1. Definició

Correspon als espais lliures associats o relacionats directament amb la xarxa viària que tenen un grau d'especialització pròpia que permet el desenvolupament de funcions de passeig i oci dels vianants en compatibilitat amb la circulació rodada. La funció bàsica d'aquests espais és la connectivitat entre la resta dels espais del sistema d'espais lliures. Es caracteritzen fonamentalment mitjançant bandes de passeig, en aquest cas, lateral (bulevard) i es configuren bàsicament mitjançant les traces arbrades de nova plantació o la potenciació i completació de les actuals. Es regulen a l'article 248 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa. El sòl adscrit a aquest sistema és de 24.264,40 m2.

2. Determinacions

a) Els espais de complements de vialitat inclosos en la present Modificació del POUM formen part del sistema d'espais lliures, sota la clau P.10.

b) El sòl qualificat de sistema de complements de vialitat serà de titularitat pública.

c) Són elements que assegurin la connectivitat entre els espais lliures, i per la seva funcionalitat de passeig o pas no poden tenir usos compatibles. La seva ordenació ha d'efectuar-se amb arbrat i jardineres si s'escau, així com amb l'adopció de paviments tous adients al seu caràcter. També es restringirà l'ús d'aparcament al mínim necessari in en els mateixos es procurarà per una més gran contenció en l'obertura de guals i passos de vehicles si no són estrictament necessaris.

d) Per la seva condició d'espais en franja no podran admetre construccions en el seu interior.

e) La definició i concreció d'aquest sistema d'espai lliure es resoldrà en el corresponent Projecte d'Urbanització.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DELS SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Article 37. Regulació del sistema d'equipaments docents (clau E.2)

1. Definició

Corresponen a aquest tipus d'Equipaments, els centres docents, públics o privats i annexos esportius. El sòl destinat a equipaments docents ve delimitat en els plànols d'ordenació. Presenten una superfície total de 3.859,55 m² i venen regulats en l'article 240 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa. S'identifiquen sota la clau E.2.

2. Titularitat i règim urbanístic

a) El sòl qualificat de sistema d'equipaments docents serà de titularitat pública.

b) En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada i mantinguin l'activitat conforme a l'ús assignat, requerirà la prèvia assignació d'un nou ús concret i/o la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un Pla Especial.

c) La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius del POUM de Terrassa.

3. Condicions d'ordenació i ús

a) El sòl reservat per nou equipament vindrà destinat preferentment a l'ús característic que defineix aquesta Modificació del POUM, si bé aquest ús podrà variar-se en cas que es justifiqui la necessitat de la seva nova destinació. L'ús característic dels equipaments podrà compatibilitzar-se amb altres usos d'equipament que es podran desenvolupar dins del mateix àmbit, sempre i quan vingui convenientment justificada la compatibilitat entre ambdós i l'oportunitat de la seva barreja.

b) Per la mutació del tipus d'equipament s'haurà de sol·licitar l'autorització per al canvi de l'ús preferent a la Corporació Municipal, la qual podrà denegar aquest canvi quan la permanència del servei que s'exercita ho justifiqui, per tal d'evitar l'acreixement de dèficits urbanístics.

c) Amb aquesta finalitat o amb altres concordants, la Corporació Municipal podrà dur a terme el tràmit d'expropiació en els equipaments privats, dins del termini de cinc anys des del tancament del servei o equipament que s'hi desenvolupava.

d) En els terrenys corresponents a equipaments existents es permetrà l'activitat d'aparcament, sempre i quan no resti afectada la funció de l'equipament que es desenvolupi. Així mateix, a fi de garantir-ne l'ús públic, s'haurà de destinar un cinquanta per cent com a mínim, per a places de rotació, podent destinar-se la resta a pupil·latge. L'espai destinat a aparcament no podrà donar lloc a l'aparició de finca registral independent.

e) Quan el desenvolupament de l'equipament es refereix a la mateixa destinació que la fixada per aquesta Modificació del POUM, no serà preceptiva la prèvia formulació d'un Pla Especial llevat dels supòsits establerts en els punts següents.

4. Condicions d'edificació

a) L'edificació als àmbits d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals que caldrà respectar, i a la integració en el sector on s'emplacin.

b) El tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran als de la zona de les que envoltin l'emplaçament de l'equipament. L'ordenació de l'edificació per als equipaments de nova construcció i les ampliacions d'altres existents, d'acord amb aquests criteris, vindrà desenvolupada a través del corresponent projecte d'edificació.

c) Quan per raó de les especials característiques i necessitats funcionals de l'equipament, l'ordenació segons les condicions de la zona envoltant definida, no resulti adient aquests, hom podrà admetre altres tipus d'ordenació referits a àmbits d'equipaments sencers sempre i quan vingui convenientment resolta l'edificació i els espais envoltants a les condicions d'integració i adequació a les característiques del seu entorn urbà, i no resultin ultrapassats els índex màxims d'edificabilitat corresponents a la zona col·lateral menys intensa.

d) Les regles de caràcter genèric seran les següents:

a - Tipus d'ordenació: edificació aïllada, o alternativament, aquell que resulti més adient en relació a les característiques del seu entorn urbà.

b - Alçada màxima: setze metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.

c - Ocupació màxima en planta baixa: seixanta per cent.

d - Intensitat neta d'edificació: un metre quadrat de sostre per un metre quadrat de sòl.

e - Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.

e) Quan dins d'un mateix àmbit de sòl vinguin desenvolupats diferents tipus d'equipaments, aquests s'hauran d'ajustar als mateixos paràmetres i condicions d'edificació comuns per tot l'àmbit. Quan per raó de les diferents necessitats funcionals i condicions tipològiques no resulti adient al manteniment dels mateixos criteris d'edificació per a tots ells, hom redactarà un Pla Especial d'Ordenació del conjunt de l'àmbit, amb criteris de coherència i adequació a les condicions de l'entorn.

Article 38. Regulació del sistema d'equipaments esportius (clau E.3)

1. Definició

Corresponen a aquest tipus d'equipaments, els centres i parcs esportius d'interès públic, de titularitat pública o privada. El sòl destinat a equipaments esportius ve delimitat en els plànols d'ordenació. Presenten una superfície total de 7.078,45 m² i venen regulats en l'article 240 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa. S'identifiquen sota la clau E.3.

2. Titularitat i règim urbanístic

a) El sòl qualificat de sistema d'equipaments esportius serà de titularitat pública.

b) La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius del POUM de Terrassa.

3. Condicions d'ordenació i ús

a) El sòl reservat per nou equipament esportiu vindrà destinat a l'ús característic que defineix aquesta Modificació del POUM. Per a la seva modificació, s'atendrà a les condicions establertes a l'article 95 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el DC 1/2005.

b) En els terrenys corresponents a equipaments existents es permetrà l'activitat d'aparcament, sempre i quan no resti afectada la funció de l'equipament que es desenvolupi. Així mateix, a fi de garantir-ne l'ús públic, s'haurà de destinar un cinquanta per cent com a mínim, per a places de rotació, podent destinar-se la resta a pupil·latge. L'espai destinat a aparcament no podrà donar lloc a l'aparició de finca registral independent.

c) El sòl destinat a la implantació de nous equipaments es podrà utilitzar en superfície per a aparcament de vehicles, excepte en els equipaments E.3 (4) i E.3 (5) descrits en la Memòria d'Ordenació de la present Modificació del POUM, i s'autoritzarà per un termini màxim de cinc anys renovable a instància del titular del sòl i d'acord amb les previsions de desenvolupament del planejament previst. No donarà dret a indemnització o increment de valoració en un expedient d'expropiació.

d) El subsòl dels terrenys destinats a equipaments de nova creació es podrà destinar a aparcament de vehicles en règim de concessió administrativa, sempre que es realitzi la cessió prèvia de la totalitat del solar. L'ocupació del subsòl no sobrepassarà el cinquanta per cent de l'àmbit d'intervenció, ni comportarà un canvi en la qualificació de l'equipament. No es podrà destinar a aparcament de vehicles el subsòl dels equipaments E.3 (4) i E.3 (5) descrits en la Memòria d'Ordenació de la present Modificació del POUM.

4. Condicions d'edificació

a) L'edificació als àmbits d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals que caldrà respectar, i a la integració en el sector on s'emplacin.

b) El tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran als de la zona de les que envoltin l'emplaçament de l'equipament. L'ordenació de l'edificació per als equipaments de nova construcció i les ampliacions d'altres existents, d'acord amb aquests criteris, vindrà desenvolupada a través del corresponent projecte d'edificació.

c) Quan per raó de les especials característiques i necessitats funcionals de l'equipament, l'ordenació segons les condicions de la zona envoltant definida, no resulti adient aquests, hom

podrà admetre altres tipus d'ordenació referits a àmbits d'equipaments sencers sempre i quan vingui convenientment resolta l'edificació i els espais envoltants a les condicions d'integració i adequació a les característiques del seu entorn urbà, i no resultin ultrapassats els índex màxims d'edificabilitat corresponents a la zona col·lateral menys intensa.

d) Les regles de caràcter genèric seran les següents:

a- Tipus d'ordenació: edificació aïllada, o alternativament, aquell que resulti més adient en relació a les característiques del seu entorn urbà.

b- Alçada màxima: setze metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.

c- Ocupació màxima en planta baixa: seixanta per cent.

d- Intensitat neta d'edificació: un metre quadrat de sostre per un metre quadrat de sòl.

e- Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.

Aquestes regles no s'aplicaran als equipaments E.3 (4) i E.3 (5) descrits en la Memòria d'Ordenació de la present Modificació del POUM.

e) Quan dins d'un mateix àmbit de sòl vinguin desenvolupats diferents tipus d'equipaments, aquests s'hauran d'ajustar als mateixos paràmetres i condicions d'edificació comuns per tot l'àmbit. Quan per raó de les diferents necessitats funcionals i condicions tipològiques no resulti adient al manteniment dels mateixos criteris d'edificació per a tots ells, hom redactarà un Pla Especial d'Ordenació del conjunt de l'àmbit, amb criteris de coherència i adequació a les condicions de l'entorn.

f) Les regles específiques pels equipaments E.3 (4) i E.3 (5) seran les següents:

a- Per les seves condicions d'entorn en espai lliure, els equipaments esportius previstos en les illes 13 i 14 definides en la Memòria d'Ordenació de la Modificació del POUM, han de tenir caràcter d'equipament esportiu obert.

b- Es podran permetre l'ubicació de pistes esportives que per a les seves dimensions permetin encabir-se dins dels límits establerts en els plànols d'ordenació de la present Modificació del POUM.

c- Es permet la construcció d'edificacions destinades a serveis i vestuaris amb una superfície màxima del 10% de la superfície destinada a Equipament esportiu, en els equipaments E.3 (4) i E.3 (5).

d- Aquestes noves construccions tindran una alçada d'una planta amb una alçada no superior a 3,50 metres.

e- El recinte esportiu es tancarà perimetralment amb tanques que permetin les visuals de tot l'espai lliure, si s'escau.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ D'ALTRES SISTEMES

Article 39. Regulació del sistema de carrers (clau V.2)

1. Definició

Correspon al conjunt de vies i carrers d'abast local de titularitat municipal. Comprèn les instal·lacions i els reservats al traçat de la xarxa viària amb ús predominant per la circulació i

l'aparcament. En l'àmbit de la present Modificació del POUM integra el conjunt dels carrers que ja actualment són de domini públic, els ponts existents, l'obertura d'un vial nou que connecta l'Avinguda del Vallès amb la rotonda de la carretera de Montcada i el nou pont del carrer de Cantàbria. La superfície total destinat a aquest sistema de carrers és de 48.551,84 m² i es regula a l'article 234 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa.

2. Determinacions

a) Els espais de sistema de carrers inclosos en la present Modificació del POUM formen part del sistema viari, sota la clau V.2.

b) El sòl qualificat de sistema de carrers és de titularitat pública.

c) L'ús dominant dels carrers són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i en especial al trànsit de vianants i l'ús públic de relació social i cultural dels ciutadans.

d) Els plànols d'ordenació de la present Modificació del POUM defineixen de forma precisa l'alineació i les dimensions d'aquesta xarxa local.

e) Les línies delimiten l'espai dins del qual el sistema traçarà les voreres, passeigs, vies, arbrat i estacionaments, amb finalitats de millora urbana, protecció ambiental i seguretat de tràfic.

f) Qualsevol actuació en el subsòl de la via pública comportarà la restitució de les condicions d'accessibilitat i l'adequació de les mateixes en el cas de carrers no adaptats. Aquest supòsit afectarà a trams de carrers complets entre interseccions.

f) en la projectació dels nous carrers s'ha procurat ajustar-se a les següents recomanacions:

a- No s'instal·larà cap element urbà en voreres iguals o inferiors a 1,40 metres d'amplada que obstaculitzin l'amplada mínima de pas.

b- En voreres entre 1,40 metres fins a 5,00 metres d'amplada s'autoritzaran les instal·lacions d'elements sempre que no obstaculitzin el pas lliure en amplades inferiors a 1,40 metres ni a la meitat de l'amplada de la vorera. En qualsevol cas, la instal·lació d'elements en la via pública requerirà l'informe previ i autorització expressa per part dels Serveis Tècnics Municipals.

c- La plantació d'arbrat en les voreres del marge de la Riera de les Arenes, en l'Avinguda del Vallès és permesa per un marc d'escossell de 0,90 metres amb plantacions d'arbres adients per poder créixer fins al màxim de les seves possibilitats de grandària.

d- Els límits definits i les amplades establertes en els plànols d'ordenació de la present Modificació del POUM de l'ampliació del pont existent del carrer Navarra i el nou pont del carrer Cantàbria són de caràcter indicatiu. La seva definició es concretarà en els Projectes d'Urbanització corresponents.

e- Les connexions entre els carrers transversals a l'Avinguda del Vallès i la mateixa Avinguda, així com la pròpia definició dels espais lliures i la concreció dels diferents tipus de vial, es desenvoluparan en els respectius Projectes d'Urbanització.

Article 40. Regulació del sistema hidrològic (clau H)

1. Definició

El sistema hidrològic inclòs dins l'àmbit de la Modificació del POUM és el de la Riera de les Arenes. La seva superfície és de 50.832,75 m² i ve regulat a l'article 252 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa.

2. Determinacions

- a) Els espais de la Riera inclosos en la present Modificació del POUM formen part del sistema hidrològic, sota la clau H.1.
- b) El sòl qualificat de sistema hidrològic és de titularitat pública.
- c) L'únic ús admès és el propi de l'espai lliure per la canalització o gestió dels recursos hídrics.
- d) Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LA ZONA QUALIFICADA COM A ILLA HOMOGÈNIA (CLAU A2.2)

Article 41. Determinacions generals de la zona A2.2

1. Definició

a) Comprèn els eixamples urbans on prengué lloc l'expansió urbana de finals del segle XIX i primera meitat del XX. Aquests sòls han sofert el pes del creixement i la localització de les activitats centrals i de servei.

b) Són illes que per la seva configuració geomètrica de caràcter singular, caracteritzada per la seva escassa dimensió de fondària, equivalent a la meitat de la unitat d'illa característica, i per la seva presència generalitzada formant teixits complets, plantegen la necessitat d'un tractament específic. El tipus 1, que representa les illes de fondària reduïda, es refereix concretament al conjunt urbà del barri de Ca n'Anglada. S'identifiquen amb la clau A2.2 i es regulen en l'article 86 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa.

2. Localització i superfícies del sòl privat

a) El sòl privat inclòs en la present Modificació del POUM adscrit a aquesta zona té una superfície de 3.699,61 m² i es localitza fora de les limitacions dels Polígons d'actuació urbanística.

b) Inclou part de l'illa 1, part de l'illa 3 i l'illa 7. La definició gràfica es representa en el plànols d'ordenació.

c) La superfície del sòl privat de cada illa qualificada com a A2.2 és la següent:

- Illa 1 amb una superfície de 1.164,23 m²
- Illa 3 amb una superfície de 984,24 m²
- Illa 7 amb una superfície de 1.551,14 m²

3. Amplada mínima de parcel·la

a) L'amplada mínima de parcel·la, amidada a la línia de façana, serà de quatre metres i mig (4,50m) per a les edificacions destinades a l'ús d'habitatges unifamiliar i bifamiliar entre mitgeres i de sis metres (6m) per a les edificacions destinades a l'ús d'habitatge plurifamiliar entre mitgeres. Excepcionalment es permetrà l'edificació només per a l'ús d'habitatge unifamiliar o bifamiliar en parcel·les d'amplada no inferior a quatre metres (4m) quan sigui impossible materialment augmentar l'amplada de la parcel·la. Quan l'amplada sigui inferior a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50m) caldrà garantir la indivisibilitat de la finca a efectes urbanístics.

b) En tots els casos es permetrà l'ús comercial en les plantes baixes dels immobles, i també en la planta del primer pis, sempre que es destini a l'ús que es desenvolupi en la planta baixa i que l'accés sigui per aquesta.

4. Parcel·les

Les parcel·les incloses dins la zona qualificada com a A2.2 són les següents:

- Illa 1 Inclou les parcel·les 1 a 4 i 8 a 12
- Illa 3 Inclou les parcel·les 1 a 4 i 11 a 16
- Illa 7 Inclou les parcel·les 19 a 33

5. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial

6. Edificabilitat

El sostre màxim de la zona qualificada com a A2.2 és de **11.538,94 m²st**. El sostre màxim corresponent a cada illa és la següent:

- Illa 1 amb un sostre màxim de 3.574,56 m²st
- Illa 3 amb un sostre màxim de 2.938,88 m²st
- Illa 7 amb un sostre màxim de 5.025,50 m²st

7. Nombre màxim d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges de la zona qualificada com a A2.2 és de 142 habitatges, dels quals corresponen a cada illa els següents:

- Illa 1 amb un nombre màxim d'habitatges de 44 ut
- Illa 3 amb un nombre màxim d'habitatges de 36 ut
- Illa 7 amb un nombre màxim d'habitatges de 62 ut

Article 42. Paràmetres específics de la zona A2.2

1. Paràmetres específics

En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són els següents:

- a) Alineació de vial.
- b) Amplada de vial.
- c) Alçada reguladora.

- d) Determinacions de les alçades.
- e) Regles sobre mitgeres.
- f) Amplada mínima de les agrupacions parcel·laries.
- g) Fondària edificable.
- h) Espai lliure interior d'illa.
- i) Reculades de les edificacions

2. Alineació de vial

a) L'alineació de vial és la línia que estableix al llarg dels vials, els límits a l'edificació. Es regula en l'article 268 de les Normes Urbanístiques de Terrassa.

b) Les alineacions grafiades en els plànols d'ordenació tenen caràcter obligatori.

c) Les alineacions de vial obligatòries per a cada illa són les següents:

- Illà 1 alineació de les edificacions existents als carrers de Santa Marta i de Sant Damià.
- Illà 3 alineació de les edificacions existents als carrers de la Mare de Déu de les Neus, de Santa Llúcia i de la Mare de Déu de la Llum.
- Illà 7 alineació de les edificacions existents als carrers de Santa Cecília, de la Mare de Déu dels Desemparats i de Sant Honorat.

3. Amplada de vial

a) És la mida lineal que, com a distància entre els dos fronts del carrer, es pren com a constant que serveix per a determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació. Es regula en l'article 269 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa.

b) La determinació de l'amplada de vial és la següent:

a- Si les alineacions de vialitat són constituïdes per rectes i corbes, els fronts de les quals són paral·leles, es prendrà aquesta distància (amidada entre trams delimitats per carrers transversals) com a amplada de vial.

b- Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada del vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals, la mínima amplada puntual en el costat i tram de què es tracti.

c- S'entendrà per amplada puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.

d- Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per als fronts oposats en trams pròxims d'un mateix vial i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que determini un nombre màxim de plantes uniforme.

c) L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a ús públic. Quan es tracta de parcel·les confrontants a vials de nova obertura, l'amplada del vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització

simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

d) Les amplades dels vials inclosos en el Polígon 1 venen grafiats en els plànols d'ordenació. Les amplades dels vials corresponents a cada illa són els següents:

- <u>Illa 1</u>	carrer de Santa Marta: carrer de Sant Damià:	de 10 a menys 16 metres de 10 a menys 16 metres
- <u>Illa 3</u>	carrer de la Mare de Déu de les Neus: carrer de la Mare de Déu de la Llum: carrer de Santa Llúcia:	de 10 a menys 16 metres de 10 a menys de 16 metres de 8 a menys de 10 metres
- <u>Illa 7</u>	carrer de Santa Cecília: carrer de Sant Honorat: carrer de la Mare de Déu dels Desemparats:	de 10 a menys 16 metres de 10 a menys de 16 metres de 8 a menys de 10 metres

4. Alçada reguladora

a) És l'alçada que poden assolir les edificacions. Es regula en l'article 270 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa.

b) L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes de cada zona, tenint en compte l'amplada del carrer a què donin els edificis i llur qualificació.

c) L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que serveixi de referència a la línia d'arrencada de la coberta o el pla superior en cas de terrat o coberta plana.

d) Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetran:

a- La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i inici en una línia horitzontal paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes, a una alçada no superior a l'altura reguladora màxima en metres, i en tota cas situada a una alçada màxima d'u coma vint metres (1,20m) per damunt de la cara superior de l'últim forjat de l'edifici, i vol màxim determinat per la sortida del ràfec.

b- La coberta terminal es podrà iniciar a partir del nivell definit per l'altura reguladora màxima amb independència de la seva distància respecte a l'últim forjat de l'edifici.

c- Les golfes que en resultin podran ser habitables, mantenint la seva vinculació amb els habitatges situats a l'última planta de l'edifici, sempre i quant compleixin les següents condicions:

- La superfície d'aquest espai no podrà ser superior al 40% de la superfície total de l'habitatge del qual formi part quan es tracti d'edificis plurifamiliars, amb l'alçada mínima establerta en la legislació vigent sobre Mínims d'Habitabilitat en els edificis d'habitatges.

- Els accessos de l'habitatge no podrà fer-se, en cap cas, a través de les golfes.

- L'ascensor i l'escala no podran arribar fins al nivell de les golfes, si no és per accedir exclusivament a zones comunes.

- Si l'espai sotacoberta s'utilitza parcial o totalment per a trasters, l'alçada dels accessos no serà inferior a 2,00 metres.

- No podran donar lloc a una inscripció individualitzada en el Registre.

- Si en l'alçat corresponent a aquesta planta, en l'alineació oficial de façana, hi ha obertures, haurà de predominar, en superfície, el ple sobre el buit, en una proporció mínima de 4/3.

- Els cossos sortints en planta coberta no seran transitables i la barana es situarà en l'alineació de façana.

d- Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta centímetres (60cm).

e- Les baranes de façana i dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir una alçada màxima d'u coma vuitanta metres (1,80m).

f- Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar d'un metre (1m) si són opacs i de dos coma cinquanta metres (2,50m) si són transparents, reixes o similars.

g- Els elements tècnics de les instal·lacions amb una superfície màxima de coberta de 12 m² útils i que es trobin dins del pla de coberta descrit en l'apartat anterior.

h- Els coronaments decoratius de les façanes.

i- Les instal·lacions de panells de captació solar. En el cas de coberta inclinada, els panells podran disposar-se per damunt del pla de la coberta sense ultrapassar una alçada màxima d'u coma cinquanta metres (1,50m) amidada perpendicularment al pla de la coberta, i a una distància mínima de dos metres (2,00m) respecte al pla de façanes.

e) Les alçades màximes de les illes del Polígon 1 són les següents:

- Illla 1 PB+3 amb una alçada màxima de 13,80 m

- Illla 3 PB+2 amb una alçada màxima de 10,70 m

- Illla 7 PB+3 amb una alçada màxima de 13,80 m

5. Determinacions de les alçades

a) L'alçada s'amida d'acord el punt c) de l'article anterior. La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits següents:

a- Edificis amb façana a una sola via:

- Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de zero coma seixanta metres (0,60m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

- Correspon a aquest tipus d'edificis, la Unitat d'Edificació UE-9 de l'Illa 3.

b- Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà:

- Si l'alçada fos la mateixa a cada front de vial, s'aplicaran les condicions de l'apartat anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si es tractés d'una sola.

- Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran córrer pels carrers adjacents més estrets fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o

última flexió del xamfrà o del punt de tangència (amb l'alineació del vial de menor amplada pel cas d'acord corbat), de dos cops d'amplada del carrer estret, amb la limitació de la fondària edificable segons la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada. A partir d'aquest punt s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent a l'amplada de vial a què correspon, com si aquesta part correspongués a una unitat d'edificació independent.

c- Edificis amb façanes amb front a dues o més vies sense fer cantonada o xamfrà: Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada per l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents. Correspon a aquest tipus d'edificis la Unitat d'Edificació UE-1.

d- Edificis en illes que no disposin, almenys en la part objecte d'edificació, d'espai lliure interior:

- L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i pel de la façana oposada. Si hi ha un sector de l'illa que no arriba en cap punt a una amplada de vint metres (20m) amidada per la suma de les distàncies des del lloc geomètric citat a les alineacions de les façanes oposades, l'alçada reguladora màxima serà igual per a tot el sector d'illa considerat i correspondrà a del vial de més amplada.

- Això s'aplicarà també, quan en la totalitat de l'illa no s'assoleixi en cap punt, una amplada de vint metres (20m) amidada de la forma expressada en l'apartat anterior.

- Els casos particulars a què donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats en els epígrafs anteriors.

6. Regles sobre mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o altres causes puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà, a partir del canvi d'alçària, retirar-les un mínim de dos metres per permetre l'aparició d'obertures, vistes i llums rectes per donar-hi el tractament de façana.

7. Fondària edificable

a) És la distància normal a la línia de façana que limita l'alçada reguladora de l'edificació per la part posterior.

b) Les fondàries edificables es determinen en els plànols d'ordenació. S'estableix la fondària mínima en dotze coma cinquanta (12,50m).

8. Espai lliure interior d'illa

L'espai interior de les illes serà edificable en planta baixa. Tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa de l'edifici corresponent, que no ultrapassarà mai el màxim de quatre metres i mig (4,50m) amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i es cobrirà amb terrat pla transitable. Per damunt de l'edificació només es permetran:

a) Les baranes de mitgera, les dels patis interiors i els elements de separació entre terrats. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'un coma vuitanta metres (1,80m) si són de materials opacs i de dos coma cinquanta metres (2,50m) si són de materials calats, respecte del terrat.

b) Els elements tècnics de les instal·lacions i els de ventilació d'aparcaments i d'aire condicionat de locals, tindran una superfície màxima de dotze metres quadrats (12m²) i una alçada màxima d'un metre (1m) respecte del terrat.

9. Reculades de l'edificació

a) Els modes de recular l'edificació en el tipus d'ordenació segons alineació de vial seran:

- a- Reculada a tot el front d'alineació de l'illa.
- b- Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici.
- c- Reculada a plantes pis.
- d- Reculada a plantes pis a la vora de la mitgera.

b) Les alineacions reculades en la modalitat (a) s'admetran quan l'espai que resti lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament de les voreres. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi perquè el destini a l'eixamplament del vial; les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari.

L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'amplada del vial, comprès l'eixamplament. La reculada serà uniforme al llarg de tota l'alineació, comprendrà el tram d'illa entre carrers i la profunditat edificable quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada excepte quan l'alçada sigui la del carrer abans de recular. La fondària corresponent a la totalitat de l'illa seguirà determinant-se a partir de l'alineació de vialitat anterior a la reculada. De l'alçada reguladora màxima, conseqüència de l'eixamplament, només se'n beneficiaran les finques reculades. Als altres trams de carrer i a la façana oposada a la que recula, encara que s'hi edifiqui després de recular, l'alçada reguladora màxima es determinarà tenint en compte l'amplada del vial anterior a l'eixamplament. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta del sòl i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del projecte d'urbanització.

La cessió serà formalitzada en un document administratiu, previ a la llicència i facultarà l'Administració per a l'ocupació del terreny.

c) Les alineacions reculades en la modalitat (b), o sigui, en totes les plantes i en part d'una façana d'illa, s'admeten generalment si compleixen els requisits següents:

- que la reculada s'estengui, almenys, una longitud de vint metres (20 m). Si es tracta d'edificis destinats a usos públics o col·lectius la longitud mínima és de catorze metres (14 m).
- que la reculada s'iniciï a més de tres coma seixanta metres (3,60 m) de cada mitgera.
- que en fer-ho es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.

Les reculades regulades en aquest apartat:

- no donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada.
- no modifiquen la profunditat edificable, que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer.
- no donen lloc a augments d'alçada reguladora ni a compensacions de volums.

d) Les reculades en la modalitat (c), o sigui, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten si concorren els requisits següents:

- que els edificis projectats tinguin una façana de més de vint metres (20 m).
- que la reculada s'iniciï a més de tres coma seixanta metres (3,60 m) de cada mitgera.
- que la separació entre paraments oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtos.

e) Les reculades en la modalitat d. només s'admetran per sobre de la planta baixa, i s'hauran de donar les condicions següents:

- que només s'efectuï a una de les mitgeres de la parcel·la.
- que se separi a tot el llarg de la mitgera almenys tres coma seixanta metres (3,60 m).
- que a l'espai lliure interior d'illa s'hi pugui inscriure una circumferència d'almenys deu metres (10 m) de radi.

e) A més de les regles anteriors, en planta baixa es permeten façanes porticades formant voltes o porxos, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada es projecti en tota l'extensió d'un tram de la façana entre carrers i com a mínim, de tres metres (3,00 m) i l'alçada lliure mínima de tres coma seixanta metres (3,60 m).

Article 43. Ordenances d'edificació de la zona A2.2

1. Planta baixa

a) La planta baixa és la primera planta per damunt de la planta soterrani, real o possible. El seu traçat està situat entre zero coma seixanta metres (0,60m) per sobre i zero coma seixanta metres (0,60m) per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament, que correspongui a la parcel·la.

b) Quan a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.

c) En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fons fins al punt mig de l'illa.

d) L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de tres metres trenta centímetres (3,30m).

e) En les edificacions unifamiliars, la planta baixa destinada a habitatge tindrà una alçada mínima de dos metres setanta centímetres (2,70m).

f) No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons la modalitat de semisoterrani i entresolat.

2. Planta soterrani

a) Les plantes soterrani són les situades per sota de la que té la condició de planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

b) Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'ús sanitari-assistencial. Els soterranis, per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Tanmateix podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no

siguin d'habitatge o sanitari-assistencials, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.

c) L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà almenys de dos coma cinquanta metres (2,50m) per usos d'aparcament, de dos coma vint metres (2,20m) instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars, i de dos coma vuitanta metres (2,80m) per altres usos admissibles.

3. Alçada de les plantes pis

a) La planta pis es defineix com tota planta de l'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.

b) L'alçada lliure mínima per a les plantes pis serà de dos coma setanta (2,70m). L'alçada mínima de les plantes pis, inclosos els forjats i paviments, serà de tres coma cinc metres (3,05m).

4. Elements tècnics de les instal·lacions

a) Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici.

b) A l'exterior del volum edificat només es podrà instal·lar una antena per a cada edifici i per cada funció que no es pugui integrar tecnològicament amb d'altres en una mateixa antena. En tot cas, la instal·lació haurà de fer-se adoptant totes les mesures tècniques necessàries per evitar danys i perjudicis sobre els elements comuns de l'edifici.

c) Quan s'instal·lin a la coberta dels edificis caldrà triar la ubicació que millor les amagui de ser vistes des de les vies i espais públics i que sigui compatible amb la seva funció.

d) No es podran instal·lar a les obertures, finestres, balconades, façanes i paraments perimetrals dels edificis, llevat que, d'acord amb les Ordenances d'edificació, sigui possible protegir-les de ser vistes des de qualsevol via o espai d'ús públic o caràcter comunitari, mitjançant els adients elements constructius permanents.

e) Els aparells d'aire condicionat i les sortides dels conductes de ventilació se situaran a l'interior de l'edifici. No obstant això, quan per raons justificables d'instal·lació, calgui disposar-los alineats a façana s'instal·laran sense sobresortir d'aquesta alineació i protegits de vistes, l'alçada respecte la rasant no serà inferior a dos coma cinquanta metres (2,50m). Els desguassos dels elements tècnics de les instal·lacions s'han de conduir per l'interior de l'edifici. En cap cas no poden sobresortir del pla de façana. El sistema de suport garantirà que en cas de desprendiment, caigui a l'interior de l'edifici, mai a la via pública.

5. Cossos sortints

a) S'admeten els balcons oberts que no sobresurtin més de quaranta centímetres (40cm) en carrers de menys de deu metres (10m) d'amplada; seran de laterals ortogonals a la façana i amb barana calada o transparent. En carrers d'amplada igual o superior a deu metres (10m) s'admetran els cossos sortints oberts i tancats amb el vol establert a l'article 262 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa. En tots els casos es construiran a una alçada mínima de tres metres i seixanta centímetres (3,60m) per damunt del pla de voreres del carrer, sense que aquesta alçada pugui ser inferior a l'alçada del forjat el sostre de la planta baixa.

b) Quan la planta baixa de l'edifici es destini a habitatge es permetrà l'aparició de cossos sortints oberts en carrers de menys de deu metres (10m) d'amplada i oberts i tancats en carrers d'amplada superior o igual a deu metres (10m) amb un vol no superior a trenta centímetres (30cm)

deixant una alçada mínima de dos metres i setanta centímetres (2,70m) respecte del pla de voreres.

6. Elements sortints

Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols, rètols i d'altres similars es limitaran, quant a vol, a tot el que s'ha disposat per als cossos sortints amb les següents particularitats aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.

a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació confrontada a carrer de més de sis metres (6 m) d'ample, sempre que no ultrapassin més d'una cinquantena part de l'amplada del vial, d'una desena part de la voravia, i de zero coma quaranta metres (0,40 m) quan afecti a menys de la cinquena part de la longitud de la façana.

b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap part es trobi a una alçada inferior als dos coma cinquanta metres (2,50 m) per damunt de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui major que l'amplada de la voravia menys de zero coma seixanta metres (0,60 m), amb un màxim d'u coma cinquanta metres (1,50 m).

c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de zero coma quaranta-cinc metres (0,45 m) per als carrers de menys de vint metres (20 m) i fins a un màxim de zero coma noranta metres (0,90 m) per als carrers de vint o més metres.

d) El gruix d'aplatat amb formació de sòcol de façana en planta baixa serà com a màxim de 4 cm.

7. Ventilació i il·luminació

a) En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà de celobert. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

b) La ventilació i la il·luminació a través de mitjans tècnics sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris i estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i hi hagi autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

c) La ventilació i l'enllumenat dels locals de treball i estances destinades a ús comercial i d'oficines s'hauran de realitzar mitjançant patis de ventilació i la il·luminació mitjançant elements tècnics d'eficàcia provada que assegurin condicions adequades d'higiene i quan hi hagi autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels llocs de treball.

d) L'ús d'aquests mitjans tècnics quedarà regulat per les disposicions que es contempen a les Ordenances Municipals de construcció.

e) En els edificis d'habitatges, les escales disposaran necessàriament d'il·luminació i ventilació directa permanent a l'exterior a la seva part més alta. En edificis de fins a planta baixa i tres plantes pis (PB+3PP) es permetran les escales amb ventilació i il·luminació zenitals mitjançant lluernes, amb una superfície mínima en planta superior als dos terços (2/3) de la superfície de la caixa d'escala. En aquest cas, l'ull d'escala restarà lliure en tota la seva alçada i permetrà la inscripció d'un cercle d'un metre deu centímetres (1,10 m) de diàmetre o el rectangle de superfície equivalent, amb cap costat menor de seixanta centímetres (0,60 m). En edificis a partir de planta baixa i quatre plantes pis (PB+4PP), la ventilació i la il·luminació s'efectuarà amb patis de ventilació d'acord amb les dimensions que estableix l'article 266 d'aquestes Normes. S'exceptuen

d'aquest supòsit els habitatges del tipus unifamiliar o bifamiliar, que es regiran pel que estableix el Decret sobre mínims d'habitabilitat.

f) En la disposició d'habitatges o altres departaments residencials, qualsevol que sigui el nom que se'ls confereixi, cap habitatge podrà ventilar exclusivament a celobert o pati d'il·luminació.

8. Celoberts

a) Els celoberts poder ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.

b) La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depenen de llur alçada, i seran tals que permetin d'inscriure a llur interior un cercle de diàmetre igual a una sisena part de llur alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) sense produir, en cap punt, estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i quan llurs superfícies mínimes corresponguin a les següents:

Alçada del celobert (núm. plantes pis)	Superfície mínima m ²
1	10
2	10
3	10
4	12
5	14
6	16
més de 7	18

c) Els celoberts mixtos, que són aquells oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais o a vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parts fixades pel diàmetre del cercle inscripcible de l'anterior paràgraf. Les superfícies mínimes fixades a la taula no seran aplicables a aquests celoberts.

Les parets dels celoberts mixtos es consideraran i tractaran com a façanes a tots els efectes.

d) El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública.

Els patis mancomunats es regiran, quant a llur forma i dimensions, per allò disposat per als patis interiors i mixtos.

e) A efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte les regles següents:

a- Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com són els safareigs.

b- L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

c- El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar i il·luminar.

d- Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai lliure al voltant sense tancaments de cap classe, junt a les parets del celobert de superfície de ventilació mínima igual o superior en un vint per cent (20%) a la del celobert.

f) El que disposa aquest article sobre celoberts i el següent sobre patis de ventilació és aplicable a les obres d'ampliació i addició de noves plantes. Per autoritzar aquestes ampliacions, quan siguin admeses, es requerirà, a més, que les característiques i dimensions d'aquells en les plantes ja edificades s'adeqüin als mínims d'habitabilitat exigits en el Decret esmentat anteriorment.

9. Patis de ventilació

a) Els patis de ventilació poden ser com en el cas dels celoberts, interiors o mixtos.

b) La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depenen de llur alçada. La dimensió del pati de ventilació serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) i una superfície mínima igual o major a la de la taula següent:

Alçada del pati (núm. plantes pis)	Superfície mínima m ²
1	5
2	5
3	5
4	7
5	9
6	11
7	13

c) Quant a característiques, els patis de ventilació es conformaran a les regles següents:

a- No es permet reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

b- L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida per ell.

c- El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre (1 m) per damunt del nivell del sòl a la dependència a ventilar o il·luminar.

d) Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

e) Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual al vint per cent (20%) de la del pati.

f) Els habitatges unifamiliars en solars de menys de cinc metres de façana desenvolupats en casal podran disminuir les exigències de ventilació de peces auxiliars a patis de dos metres per dos metres (2 m x 2 m).

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE LA ZONA QUALIFICADA COM A ORDENACIÓ ESPECÍFICA (CLAU A6.0)

Article 44. Determinacions generals de la zona A6.0

1. Definició

Comprèn els sectors en sòl urbà no consolidat que tenen aquesta condició pels elements urbanístics dels quals disposen o perquè es troben en urbanització amb compromisos i garanties d'execució. Presenten una ordenació de volums específica o particular a cada sector que dimana d'una figura de planejament aprovada o d'unes llicències atorgades, en base a planejaments anteriors, o bé que es troben dins de nous sectors a ordenar per mitjà de Plans de Millora Urbana o mitjançant, com és en el present cas, d'una Modificació del POUM.

2. Localització i superfícies de sòl privat

a) El sòl privat inclòs en el Polígon 1 adscrit a aquesta zona té una superfície de 6.692,24 m². El sòl privat corresponent al Polígon 2 té una superfície de 9.495,39 m².

b) El Polígon 1 inclou les illes 1 a 4 amb les Unitats d'Edificació UE-01 a UE-15. La definició gràfica es representa en el plànols d'ordenació. El Polígon 2 inclou les illes 5 a 15 amb les Unitats d'Edificació UE-16 a UE-22.

c) La superfície del sòl privat de cada Unitat d'Edificació és la següent:

a- Polígon 1

- Illa 1 amb una superfície total de 2.470,31 m². Inclou les Unitats d'Edificació:

UE-01 amb una superfície de 2.171,63 m²

UE-02 amb una superfície de 298,68 m²

- Illa 2 amb una superfície total de 1.482,65 m². Inclou les Unitats d'Edificació:

UE-03 amb una superfície de 221,57 m²

UE-04 amb una superfície de 253,75 m²

UE-05 amb una superfície de 305,18 m²

UE-06 amb una superfície de 306,02 m²

UE-07 amb una superfície de 396,13 m²

- Illa 3 amb una superfície total de 1.121,38 m². Inclou les Unitats d'Edificació:

UE-08 amb una superfície de 331,10 m²

UE-09 amb una superfície de 425,90 m²

UE-10 amb una superfície de 364,38 m²

- Illa 4 amb una superfície total de 1.617,90 m2. Inclou les Unitats d'Edificació:

UE-11 amb una superfície de 228,64 m2

UE-12 amb una superfície de 342,65 m2

UE-13 amb una superfície de 469,18 m2

UE-14 amb una superfície de 294,65 m2

UE-15 amb una superfície de 282,78 m2

b- Polígon 2

- Illa 5 UE-16 amb una superfície de 1.072,39 m2

- Illa 6 UE-17 amb una superfície de 1.131,47 m2

- Illa 8 UE-18 amb una superfície de 1.268,76 m2

- Illa 9 amb una superfície total de 4.763,19 m2. Inclou les Unitats d'Edificació:

UE-19 amb una superfície de 3.277,21 m2

UE-20 amb una superfície de 1.480,05 m2

- Illa 10 UE-21 amb una superfície de 374,53 m2

- Illa 11 UE-22 amb una superfície de 887,89 m2

d) Les superfícies de les Unitats d'Edificació del Polígon 1 són indicatives. Es definiran en el corresponent Projecte de Reparcel·lació. Les illes indiquen una superfície màxima de sòl privat.

3. Agrupació parcel·laria

Les Unitats d'Edificació de les quatre illes del Polígon 1 estan agrupades per parcel·les. La seva agrupació és indicativa. La definició concreta es resoldrà en el Projecte de Reparcel·lació. Indicativament les agrupacions són les següents:

- Illa 1

UE-01 inclou les parcel·les 19 i 20

UE-02 inclou la parcel·la 5

- Illa 2

UE-03 inclou la parcel·la 14

UE-04 inclou les parcel·les 10, 11, 12 i 13

UE-05 inclou les parcel·les 7, 8 i 9

UE-06 inclou les parcel·les 6 i 17

UE-07 inclou la parcel·la 16

- Illa 3

UE-08 inclou la parcel·la 10

UE-09 inclou les parcel·les 6, 7, 8 i 9

UE-10 inclou la parcel·la 5

- Illa 4

UE-11 inclou la parcel·la 7

UE-12 inclou la parcel·la 8, 9, 10 i 11

UE-13 inclou les parcel·les 4, 5, 6, 13 i 14

UE-14 inclou les parcel·les 3 i 16

UE-15 inclou les parcel·les 1 i 2

4. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al de composició de volums o en edificació volumètrica.

5. Edificabilitat i nombre màxim d'habitatges

a) El sostre màxim del Polígon 1 és de **31.457,69 m2st**, del qual, el sostre màxim per a habitatge és de 24.978,24 m2st i per a activitat, de 6.479,45 m2st. El coeficient d'edificabilitat brut és de 1,64 m2st/m2s i el coeficient d'edificabilitat net és de 4,70 m2st/m2s. El nombre màxim d'habitatges del Polígon 1 és de 305 unitats.

b) El sostre màxim del Polígon 2 és de **56.429,12 m2st**, del qual, el sostre màxim per a habitatge és de 46.927,80 m2st i per a activitat, de 9.501,32 m2st. El coeficient d'edificabilitat brut és de 1,62 m2st/m2s i el coeficient d'edificabilitat net és de 3,19 m2st/m2s. El nombre màxim d'habitatges del Polígon 2 és de 593 unitats.

c) El sostre màxim indicatiu de les Unitats d'Edificació del Polígon 1 i el nombre màxim d'habitatges per a cada illa és el següent:

- Illa 1 amb un sostre màxim de **11.109,14 m2st**

sostre per habitatge:	8.638,83 m2st
sostre per activitat:	2.470,31 m2st
nombre màxim habitatges:	108 ut

UE-01 amb un sostre màxim de 9.615,74 m2st

sostre per habitatge:	7.444,11 m2st
sostre per activitat:	2.171,63 m2st
nombre màxim habitatges:	93 ut

UE-02 amb un sostre màxim de 1.493,40 m2st

sostre per habitatge:	1.194,72 m2st
sostre per activitat:	298,68 m2st
nombre màxim habitatges:	15 ut

- Illa 2 amb un sostre màxim de **6.324,98 m2st**
 - sostre per habitatge: 4.842,33 m2st
 - sostre per activitat: 1.482,65 m2st
 - nombre màxim habitatges: 59 ut

- UE-03 amb un sostre màxim de 886,28 m2st
 - sostre per habitatge: 664,71 m2st
 - sostre per activitat: 221,57 m2st
 - nombre màxim habitatges: 8 ut

- UE-04 amb un sostre màxim de 1.015,00 m2st
 - sostre per habitatge: 761,25 m2st
 - sostre per activitat: 253,75 m2st
 - nombre màxim habitatges: 9 ut

- UE-05 amb un sostre màxim de 1.220,72 m2st
 - sostre per habitatge: 915,54 m2st
 - sostre per activitat: 305,18 m2st
 - nombre màxim habitatges: 11 ut

- UE-06 amb un sostre màxim de 1.224,08 m2st
 - sostre per habitatge: 918,06 m2st
 - sostre per activitat: 306,02 m2st
 - nombre màxim habitatges: 11 ut

- UE-07 amb un sostre màxim de 1.978,90 m2st
 - sostre per habitatge: 1.582,77 m2st
 - sostre per activitat: 396,13 m2st
 - nombre màxim habitatges: 20 ut

- Illa 3 amb un sostre màxim de **5.915,89 m2st**
 - sostre per habitatge: 4.794,51 m2st
 - sostre per activitat: 1.121,38 m3st
 - nombre màxim habitatges: 59 ut

- UE-08 amb un sostre màxim de 1.848,91 m2st
 - sostre per habitatge: 1.517,81 m2st
 - sostre per activitat: 331,10 m2st
 - nombre màxim habitatges: 19 ut

- UE-09 amb un sostre màxim de 2.120,64 m2st
 - sostre per habitatge: 1.694,74 m2st
 - sostre per activitat: 425,90 m2st
 - nombre màxim habitatges: 21 ut

- UE-10 amb un sostre màxim de 1.946,34 m2st
 - sostre per habitatge: 1.581,96 m2st
 - sostre per activitat: 364,38 m2st
 - nombre màxim habitatges: 19 ut

- Illa 4 amb un sostre màxim de **8.107,68 m2st**
 - sostre per habitatge: 6.489,78 m2st
 - sostre per activitat: 1.617,90 m2st
 - nombre màxim habitatges: 79 ut

UE-11	amb un sostre màxim de 972,48 m2st		
	sostre per habitatge:	743,84 m2st	
	sostre per activitat:	228,64 m2st	
	nombre màxim habitatges:	9 ut	
UE-12	amb un sostre màxim de 1.808,04 m2st		
	sostre per habitatge:	1.465,39 m2st	
	sostre per activitat:	342,65 m2st	
	nombre màxim habitatges:	18 ut	
UE-13	amb un sostre màxim de 2.428,14 m2st		
	sostre per habitatge:	1.958,96 m2st	
	sostre per activitat:	469,18 m2st	
	nombre màxim habitatges:	24 ut	
UE-14	amb un sostre màxim de 1.767,90 m2st		
	sostre per habitatge:	1.473,25 m2st	
	sostre per activitat:	294,65 m2st	
	nombre màxim habitatges:	18 ut	
UE-15	amb un sostre màxim de 1.131,12 m2st		
	sostre per habitatge:	848,34 m2st	
	sostre per activitat:	282,78 m2st	
	nombre màxim habitatges:	10 ut	

d) El sostre màxim de les illes incloses en el Polígon 2 i el nombre màxim d'habitatges per a cada illa és el següent:

- <u>Illa 5</u>	UE-16	amb un sostre màxim de 6.797,52 m2st		
		sostre per habitatge:	5.725,13 m2st	
		sostre per activitat:	1.072,39 m2st	
		nombre màxim habitatges:	72 ut	
- <u>Illa 6</u>	UE-17	amb un sostre màxim de 7.118,74 m2st		
		sostre per habitatge:	5.987,27 m2st	
		sostre per activitat:	1.131,47 m2st	
		nombre màxim habitatges:	75 ut	
- <u>Illa 8</u>	UE-18	amb un sostre màxim de 8.380,80 m2st		
		sostre per habitatge:	7.112,04 m2st	
		sostre per activitat:	1.268,76 m2st	
		nombre màxim habitatges:	89 ut	
- <u>Illa 9</u>		amb un sostre màxim de 23.606,12 m2st		
		sostre per habitatge:	19.194,30 m2st	
		sostre per activitat:	4.411,82 m2st	
		nombre màxim habitatges:	240 ut	
	UE-19	amb un sostre màxim de 18.670,31 m2st		
		sostre per habitatge:	15.738,54 m2st	
		sostre per activitat:	2.931,77 m2st	
		nombre màxim habitatges:	197 ut	
	UE-20	amb un sostre màxim de 4.953,81 m2st		
		sostre per habitatge:	3.455,76 m2st	
		sostre per activitat:	1.498,05 m2st	
		nombre màxim habitatges:	43 ut	

- Illa 10 UE-21 amb un sostre màxim de **2.265,72 m2st**
 - sostre per habitatge: 1.888,10 m2st
 - sostre per activitat: 377,62 m2st
 - nombre màxim habitatges: 25 ut

- Illa 11 UE-22 amb un sostre màxim de **8.260,22 m2st**
 - sostre per habitatge: 7.372,63 m2st
 - sostre per activitat: 887,89 m2st
 - nombre màxim habitatges: 92 ut

6. Objectius en el tipus d'ordenació segons volumetria específica

La composició o ordenació de volums, pròpia d'aquest tipus d'ordenació, atindrà a les determinacions contingudes a l'article 286 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa. L'objecte de la seva regulació és la següent:

- a) La distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les.
- b) L'ordenació precisa o flexible, però inequívoca, de l'edificació.
- c) La col·locació relativa de l'edificació amb un criteri de composició volumètrica i creació de nous llocs urbans.

7. Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació en planta baixa i en planta soterrani és del cent per cent (100%) dels sòls qualificats com a A6.0.

8. Ordenació de la forma de l'edificació

a) L'ordenació de la forma de l'edificació es fixa d'acord amb les determinacions contingudes a l'article 288 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa.

S'utilitzarà la definició dels següents paràmetres:

- a- L'alineació de l'edificació.
 - b- Cota de referència de la planta baixa.
 - c- Alçada màxima.
 - d- Nombre de plantes.
 - e- El perímetre regulador.
 - f- El perfil regulador.
- b) La col·locació relativa a les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:
- a- Separació mínima entre edificacions.
 - b- Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos del vial.

Article 45. Paràmetres de l'ordenació

1. L'alineació de l'edificació

a) Les alineacions d'edificació són les que determinen els límits de la planta baixa.

b) Les alineacions obligatòries venen definides en els plànols d'ordenació i corresponen a les següents alineacions de vials:

a- Polígon 1

- Illa 1

UE-01 alineació de vial existent: edificacions existents al carrer de Sant Damià
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès

UE-02 alineació de vial existent: edificacions existents al carrer de Santa Marta
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès

- Illa 2

UE-03 alineació de vial existent: edificacions existents al carrer de Santa Marta i
de Santa Llúcia
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès

UE-04 alineació de vial existent: edificacions existents al carrer de Santa Llúcia
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès

UE-05 alineació de vial existent: edificacions existents al carrer de Santa Llúcia
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès

UE-06 alineació de vial existent: edificacions existents al carrer de Santa Llúcia
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès

UE-07 alineació de vial existent: edificacions existents al carrer de Santa Llúcia i
de la Mare de Déu de la Llum
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès

- Illa 3

UE08 alineació de vial existent: edificacions existents al carrer de la Mare de Déu
de la Llum
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès

UE-09 nova alineació de vial: Avinguda del Vallès

UE-10 alineació de vial existent: edificacions existents al carrer de la Mare de Déu
de les Neus
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès

- Illa 4

UE-11 alineació de vial existent: edificacions existents al carrer de Sant Crispí
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès i el carrer de la Mare de Déu de
les Neus

- UE-12 alineació de vial existent: edificacions existents al carrer de Sant Crispí
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès
- UE-13 alineació de vial existent: edificacions existents al carrer de Sant Crispí
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès
- UE-14 alineació de vial existent: edificacions existents al carrer de la Mare de Déu del Carme
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès
- UE-15 alineació de vial existent: edificacions existents al carrer de la Mare de Déu del Carme i de Sant Crispí

b- Polígon 2

- Illà 5 UE-16 alineació de vial existent: carrer de la Mare de Déu dels Socors
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès i el carrer de la Mare de Déu de les Angusties
- Illà 6 UE-17 alineació de vial existent: carrer de Sant Honorat i de Santa Cecília
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès
- Illà 8 UE-18 alineació de vial existent: carrer de Sant Tomàs
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès i el carrer de la Mare de Déu dels Desemparats
- Illà 9 UE-19 alineació de vial existent: carrer del Doctor Aymerich i Gilabertó i el carrer de Sant Tomàs
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès
- UE-20 alineació de vial existent: carrer del Doctor Aymerich i Gilabertó i el carrer de Sant Tomàs
nova alineació de vial: carrer de la Mare de Déu dels Desemparats
- Illà 10 UE-21 alineació de vial existent: carrer del Doctor Aymerich i Gilabertó
nova alineació de vial: carrer de Jacint Elias
- Illà 11 UE-22 alineació de vial existent: carrer de Jacint Elias
nova alineació de vial: Avinguda del Vallès

2. Cota de referència de la planta baixa

a) Les cotes de referència de la planta baixa vindran definides en els plànols d'ordenació.

b) Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

c) Les cotes fixades en la present Modificació del POUM tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta metres (0,60m). Per permetre l'adaptació o el reajust, aconsellats per una millor concepció tècnica o urbanística, es permetrà la formulació d'un acte de replantejament per tal de reajustar les alineacions i rasants, amb els documents precisos, justificant el canvi de cota. Aquesta documentació també podrà ser incorporada al projecte d'edificació; l'aprovació correspondrà a al Corporació Municipal competent per a l'atorgament de la llicència. L'aprovació i l'atorgament de la llicència es podran resoldre en unitat d'acte.

3. Alçada màxima

a) L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi graonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes, conceptuades com a baixes, o part de la planta, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes o de parts de planta. L'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

b) L'alçada màxima de les edificacions venen indicades en els plànols d'ordenació de la present Modificació del POUM.

c) Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà:

a- La coberta definitiva de l'edifici, que serà plana, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el dels ràfecs; les golfes resultants podran ser habitables, en quin cas, la seva superfície serà computada com a sostre edificat en aquells punts que tinguin una alçada lliure superior a u coma seixanta metres (1,60m).

b- Les cambres d'aire i elements de coberta en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta centímetres (60cm).

c- Les baranes dins d'una alçada màxima d'un metre (1m) si són opaques, i d'u coma vuitanta metres (1,80m) si són transparents amb reixes.

d- Els elements tècnics de les instal·lacions.

e- Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

d) Es tindrà en compte, a determinades zones, la facultat d'edificar de manera palafítica, i en aquest cas la planta baixa no computarà a efectes d'edificabilitat, a la part que es trobi totalment oberta. Els volums que interfereixin eventualment la continuïtat de l'espai obert, així com cossos d'escala, caixes d'ascensor, els volums tècnics, els espais de consergeria o de recepció, els garatges, els locals comercials i altres cossos d'edificació, s'inclouran a efectes del càlcul de la superfície màxima de sostre edificable. Aquest és el cas de la Unitat d'Edificació UE-19 corresponent a l'illa 9, en el volum que dona front a l'Avinguda del Vallès.

4. Nombre de plantes

a) L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa.

b) El nombre de plantes ve representat en els plànols d'ordenació. El nombre de plantes màxim definit per a cada illa és el següent:

a- Polígon 1

- Illa 1

UE-01 B
B+3
B+4
B+5
B+7

UE-02 B+4

- Illa 2

UE-03 B+3

UE-04 B+3

UE-05 B+3

UE-06 B+3

UE-07 B+3
B+5

- Illa 3

UE-08 B
B+2
B+5

UE-09 B
B+5

UE-10 B
B+3
B+5

- Illa 4

UE-11 B+3
B+5

UE-12 B+3
B+5

UE-13 B+3
B+5

UE-14 B+5

UE-15 B+3

b- Polígon 2

- Illa 5 UE-16 B+3
B+5
B+10

- Illa 6 UE-17 B+3
B+5
B+10

- Illa 8 UE-18 B+3

- B+5
- B+10
- Illa 9 UE-19 B
- B+3
- B+5
- B+7
- B+10
- UE-20 B
- B+3
- Illa 10 UE-21 B+5
- Illa 11 UE-22 B+7
- B+10

5. El perímetre regulador

a) S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en la Modificació del POUM per a determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran de ser compresos dins d'aquesta figura poligonal.

b) La concreció del perímetre regulador de les Unitats d'Edificació de cada illa ve definida en els plànols d'ordenació.

6. El perfil regulador

a) S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volums dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

b) La concreció del perfil regulador de les Unitats d'Edificació de cada illa ve definida en els plànols d'ordenació.

Article 46. Paràmetres de la col·locació relativa a les edificacions

1. Separació mínima entre edificacions

a) La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i assolellament.

b) A efectes de preservació de la intimitat la distància mínima entre dos edificis propers és la següent:

- a- Edificis de B, B+1 i B+3: 8 m
- b- Edificis de B+3 i B+4: 12 m
- c- Edificis de B+5, B+6 i B+7: 18 m
- d- Edificis d'alçada superior a B+7: 24 m

c) A efectes d'il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb llurs alçades –determinats ambdós en la present Modificació del POUM- serà tal que

s'asseguri a totes les plantes de l'edificació, pel cap baix, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any. La condició d'una hora de sol a tota planta d'edificació s'amidarà de la manera següent:

a- En edificis, la profunditat edificable dels quals o amplada sigui inferior als setze metres (16m) hi haurà d'haver una disposició perquè no quedi sense sol, en una longitud de façana superior a cinc metres (5m), una de les façanes situades en la direcció del llarg de l'edificació, una vegada projectades a diferents hores les ombres de les edificacions pròximes.

b- No obstant, quan s'estableixin habitatges sense ventilació creuada (sense donar a dues façanes oposades), la consideració anterior s'haurà de complir per a les dues façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

c- En els edificis la profunditat edificable dels quals o l'amplada siguin superiors als setze metres (16m), s'hauran de complir les condicions anteriors d'asselellament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

d- Quan una edificació es projecti amb reculades a la façana, aquestes hauran d'acomplir les dimensions dels patis de ventilació, sense que siguin aplicables als plans de l'edificació que les delimiten, les anteriors consideracions d'asselellament.

d) Els estudis d'asselellament presentats com a documentació annexa, garantitzen les condicions d'asselellament indicades en els punts anteriors.

e) Els plànols d'ordenació de la present Modificació del POUM indiquen les distàncies acotades entre les edificacions de la proposta.

2. Separació mínima de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona

a) Les edificacions que, segons la present Modificació del POUM, puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona, s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial o al límit de la zona, els volums quedin compresos dintre dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant del mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus (60°).

b) En el cas de noves parcel·lacions, si la partió entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només seran edificables els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°). Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest punt.

Article 47. Ordenances d'edificació de la zona A6.0

Tot i tenir el tipus d'ordenació de volumetria específica, les ordenances d'edificació de les edificacions qualificades com a A6.0 en la present Modificació del POUM, s'atendran a les consideracions segons el tipus d'ordenació d'alineació de vial, per la seva proximitat a les edificacions existents determinades d'aquesta manera i per a unificar criteris en tot el nou front i la nova alineació de l'Avinguda del Vallès.

1. Planta baixa

a) La planta baixa és la primera planta per damunt de la planta soterrani, real o possible. El seu traçat està situat entre zero coma seixanta metres (0,60m) per sobre i zero coma seixanta metres

(0,60m) per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament, que correspongui a la parcel·la.

b) Quan a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.

c) L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de tres metres trenta centímetres (3,30m).

d) Els entresolats es permeten a la planta baixa en el front de l'Avinguda del Vallès, sempre que formin part del local situat en ella i no tinguin accés independent des de l'exterior. També es permeten els destinats a dependències de la porteria o consergeria quan no siguin utilitzables com a habitatges.

Els entresolats:

a- Se separaran un mínim de tres metres (3m) de cada una de les façanes a què doni el solar i es limitaran pel seu fons a la fondària edificable.

b- La seva alçada mínima, per damunt i per sota, serà de dos coma cinquanta metres (2,50m).

g) L'ús de les plantes baixes serà comercial. No s'admeten usos residencials en les plantes baixes.

2. Planta soterrani

a) Les plantes soterrani són les situades per sota de la que té la condició de planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

b) Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'ús sanitari-assistencial. Els soterranis, per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Tanmateix podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge o sanitari-assistencials, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.

c) L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà almenys de dos coma cinquanta metres (2,50m) per usos d'aparcament, de dos coma vint metres (2,20m) instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars, i de dos coma vuitanta metres (2,80m) per altres usos admissibles.

3. Alçada de les plantes pis

a) La planta pis es defineix com tota planta de l'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.

b) L'alçada lliure mínima per a les plantes pis serà de dos coma setanta (2,70m). L'alçada mínima de les plantes pis, inclosos els forjats i paviments, serà de tres coma cinc metres (3,05m).

4. Elements tècnics de les instal·lacions

a) Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici.

b) A l'exterior del volum edificat només es podrà instal·lar una antena per a cada edifici i per cada funció que no es pugui integrar tecnològicament amb d'altres en una mateixa antena. En tot

cas, la instal·lació haurà de fer-se adoptant totes les mesures tècniques necessàries per evitar danys i perjudicis sobre els elements comuns de l'edifici.

c) Quan s'instal·lin a la coberta dels edificis caldrà triar la ubicació que millor les amagui de ser vistes des de les vies i espais públics i que sigui compatible amb la seva funció.

d) No es podran instal·lar a les obertures, finestres, balconades, façanes i paraments perimetrals dels edificis, llevat que, d'acord amb les Ordenances d'edificació, sigui possible protegir-les de ser vistes des de qualsevol via o espai d'ús públic o caràcter comunitari, mitjançant els adients elements constructius permanents.

e) Els aparells d'aire condicionat i les sortides dels conductes de ventilació se situaran a l'interior de l'edifici. No obstant això, quan per raons justificables d'instal·lació, calgui disposar-los alineats a façana s'instal·laran sense sobresortir d'aquesta alineació i protegits de vistes, l'alçada respecte la rasant no serà inferior a dos coma cinquanta metres (2,50m). Els desguassos dels elements tècnics de les instal·lacions s'han de conduir per l'interior de l'edifici. En cap cas no poden sobresortir del pla de façana. El sistema de suport garantirà que en cas de despreniment, caigui a l'interior de l'edifici, mai a la via pública.

5. Cossos sortints

a) Els cossos sortints habitables i ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurtin de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior d'illa o de l'alineació de l'edifici compliran en tot cas, el que disposa aquest punt.

b) Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volants que tinguin tancat totalment algun de llurs cantons laterals amb tancaments fixes, com són les galeries i similars, que reuneixen aquestes característiques.

c) Càlcul a efectes d'edificabilitat

a- La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de la superfície de sostre edificable.

b- Als cossos sortints semitancats s'aplicarà la mateixa regla. Però a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla o superfície paral·lela a la línia de façana.

c- Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable.

d) Són prohibits els cossos sortints en planta baixa.

e) S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal de la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints de la planta pis. Aquest pla límit de vol se situarà a un metre de l'eix de la paret mitgera.

6. Vol màxim dels cossos sortints

a) El vol màxim dels cossos sortints de les edificacions que no donen front a l'Avinguda del Vallès s'atendran a les consideracions corresponents al tipus d'ordenació segons alineació del vial.

b) En aquestes zones, el vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, ve limitat en funció de l'amplada del carrer a les següents dimensions:

a- Zero coma quaranta metres (0,40m) en carrers d'amplada fina a 14 metres.

b- Zero coma vuitanta metres (0,80m) en carrers d'amplada superior a 14 metres i inferior a 25 metres.

c- U coma vint metres (1,20m) en carrers d'amplada superior a 25 metres.

d- Si l'edificació dóna front a vies o trams de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints, s'aplicarà l'amplada corresponent a la via o tram que dóna front, amb el límit màxim d'u coma vint metres.

c) El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d'u coma vint metres (1,20m) tancats amb barana calada. En aquests cossos no s'admetrà la instal·lació de safareigs rentadores o altres aparells fixes al servei de l'habitatge o local.

d) Els cossos sortints oberts podran ocupar entre els plans límits laterals de vol la totalitat de la façana. Els tancats i semitancats no en podran ocupar més d'un terç; en cas de diverses façanes contínues d'una mateixa edificació, podrà acumular-se el vol, però no podrà ocupar més d'un terç de la suma de les longituds de cadascuna de les façanes amb dret a vol. En tots els casos, els cossos es veuen limitats en llur distància a la paret mitgera, mitjançant el pla límit lateral de vol, que se situa a 1 metre de l'eix de la paret mitgera i dins del pla traçat a quaranta cinc graus (45º) des de la línia de mitgera vers el front de carrer en la línia de façana.

e) El vol dels cossos tancats o semitancats podrà ocupar més d'un terç de la longitud de façana, sempre que no ultrapassi en planta la superfície total que en un altre cas li correspondria pel màxim vol.

f) En les edificacions que donen front a l'Avinguda del Vallès, els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts, es limitaran a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions de l'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a un coma vint metres (1,20m), es limitarà el vol a aquesta dimensió màxima. En aquest tipus d'edificació s'aplicarà el que disposa el punt (d) d'aquest apartat.

7. Elements sortints

Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols, rètols i d'altres similars es limitaran, quant a vol, a tot el que s'ha disposat per als cossos sortints amb les següents particularitats aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.

a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació confrontada a carrer de més de sis metres (6 m) d'ample, sempre que no ultrapassin més d'una cinquantena part de l'amplada del vial, d'una desena part de la voravia, i de zero coma quaranta metres (0,40 m) quan afecti a menys de la cinquena part de la longitud de la façana.

b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap part es trobi a una alçada inferior als dos coma cinquanta metres (2,50 m) per damunt de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui major que l'amplada de la voravia menys de zero coma seixanta metres (0,60 m), amb un màxim d'u coma cinquanta metres (1,50 m).

c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de zero coma quaranta-cinc metres (0,45 m) per als carrers de menys de vint metres (20 m) i fins a un màxim de zero coma noranta metres (0,90 m) per als carrers de vint o més metres.

d) El gruix d'aplatat amb formació de sòcol de façana en planta baixa serà com a màxim de 4 cm.

8. Ventilació i il·luminació

a) En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà de celobert. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

b) La ventilació i la il·luminació a través de mitjans tècnics sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris i estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i hi hagi autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

c) La ventilació i l'enllumenat dels locals de treball i estances destinades a ús comercial i d'oficines s'hauran de realitzar mitjançant patis de ventilació i la il·luminació mitjançant elements tècnics d'eficàcia provada que assegurin condicions adequades d'higiene i quan hi hagi autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels llocs de treball.

d) L'ús d'aquests mitjans tècnics quedarà regulat per les disposicions que es contempen a les Ordenances Municipals de construcció.

e) En els edificis d'habitatges, les escales disposaran necessàriament d'il·luminació i ventilació directa permanent a l'exterior a la seva part més alta. En edificis de fins a planta baixa i tres plantes pis (PB+3PP) es permetran les escales amb ventilació i il·luminació zenitals mitjançant lluernes, amb una superfície mínima en planta superior als dos terços (2/3) de la superfície de la caixa d'escala. En aquest cas, l'ull d'escala restarà lliure en tota la seva alçada i permetrà la inscripció d'un cercle d'un metre deu centímetres (1,10 m) de diàmetre o el rectangle de superfície equivalent, amb cap costat menor de seixanta centímetres (0,60 m). En edificis a partir de planta baixa i quatre plantes pis (PB+4PP), la ventilació i la il·luminació s'efectuarà amb patis de ventilació d'acord amb les dimensions que estableix l'article 266 de la Normativa del POUM. S'exceptuen d'aquest supòsit els habitatges del tipus unifamiliar o bifamiliar, que es regiran pel que estableix el Decret sobre mínims d'habitabilitat.

f) En la disposició d'habitatges o altres departaments residencials, qualsevol que sigui el nom que se'ls confereixi, cap habitatge podrà ventilar exclusivament a celobert o pati d'il·luminació.

9. Celoberts

a) Els celoberts poder ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.

b) La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depenen de llur alçada, i seran tals que permetin d'inscriure a llur interior un cercle de diàmetre igual a una sisena part de llur alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) sense produir, en cap punt, estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i quan llurs superfícies mínimes corresponguin a les següents:

Alçada del celobert (núm. plantes pis)	Superfície mínima m ²
1	10
2	10
3	10
4	12
5	14
6	16
més de 7	18

c) Els celoberts mixtos, que són aquells oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais o a vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parts fixades pel diàmetre del cercle inscriptible de l'anterior paràgraf. Les superfícies mínimes fixades a la taula no seran aplicables a aquests celoberts.

Les parets dels celoberts mixtos es consideraran i tractaran com a façanes a tots els efectes.

d) El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública.

Els patis mancomunats es regiran, quant a llur forma i dimensions, per allò disposat per als patis interiors i mixtos.

e) A efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte les regles següents:

a- Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com són els safareigs.

b- L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

c- El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar i il·luminar.

d- Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai lliure al voltant sense tancaments de cap classe, junt a les parets del celobert de superfície de ventilació mínima igual o superior en un vint per cent (20%) a la del celobert.

f) El que disposa aquest article sobre celoberts i el següent sobre patis de ventilació és aplicable a les obres d'ampliació i addició de noves plantes. Per autoritzar aquestes ampliacions, quan siguin admeses, es requerirà, a més, que les característiques i dimensions d'aquells en les plantes ja edificades s'adeqüin als mínims d'habitabilitat exigits en el Decret esmentat anteriorment.

10. Patis de ventilació

a) Els patis de ventilació poden ser com en el cas dels celoberts, interiors o mixtos.

b) La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depenen de llur alçada. La dimensió del pati de ventilació serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) i una superfície mínima igual o major a la de la taula següent:

Alçada del pati (núm. plantes pis)	Superfície mínima m ²
1	5
2	5
3	5
4	7
5	9
6	11
7	13

c) Quant a característiques, els patis de ventilació es conformaran a les regles següents:

a- No es permet reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

b- L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida per ell.

c- El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre (1 m) per damunt del nivell del sòl a la dependència a ventilar o il·luminar.

d) Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

e) Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual al vint per cent (20%) de la del pati.

Article 48. Regulació de l'ús d'aparcament

1. Definició

a) S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.

b) Es designen amb el nom d'aparcament els espais situats al subsòl, al sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.

2. Reserva d'espais públics per aparcaments

La present Modificació puntual del POUM ha de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en el POUM de Terrassa.

3. Condicions dels estacionaments

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les següents regles:

a) No es computaran, per a estacionaments, les superfícies de calçades.

b) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'estacionament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com a un espai més per a estacionament.

c) Els espais d'estacionament, exigits en aquestes normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.

d) Amb exclusió dels accessos; illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de dos coma quaranta metres (2,40 m) d'amplada per cinc coma quaranta metres (5,40 m) de llargària.

e) Qualsevol espai d'estacionament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels

vehicles, coherentment amb el moviment de tràfic. L'amplada màxima de cada un dels accessos a l'estacionament des de la via pública no ultrapassarà els set coma cinquanta metres (7,50 m).

f) Tots els espais d'estacionament hauran d'estar pavimentats.

g) Els espais oberts per a estacionament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els voltants necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.

h) La il·luminació per enllumenar els espais d'estacionament no crearà enlluernament en els sectors, zones o llocs propers que ocasionin molèsties.

i) A les àrees d'estacionament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, i entreteniment o neteja dels vehicles.

4. Condicions sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

a) En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en els punts següents.

b) Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

c) Les condicions tècniques dels aparcaments i la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

5. Previsions d'aparcament

a) Els edificis de nova planta i les edificacions de nova implantació s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments a l'interior del mateix edifici.

b) El nombre mínim de places d'aparcament que s'hauran de preveure és el següent:

a- Edificis d'habitatges:

- Una plaça (20 m²) d'aparcament per habitatge unifamiliar, cada 115 m² de superfície construïda. Mínim 2 places.

- Una plaça (20 m²) d'aparcament per habitatge bifamiliar, cada 115 m² de superfície construïda. Mínim 3 places.

- Una plaça (20 m²) d'aparcament per cada habitatge amb una superfície construïda inferior a 70 m².

- Una plaça i mitja d'aparcament per cada habitatge amb una superfície construïda entre 70 m² i 120 m².

- Dues places d'aparcament per cada habitatge amb una superfície construïda entre 120 m² i 150 m².

Un cop aplicats aquests coeficients, la fracció s'arrodonirà per sobre per tal d'obtenir la corresponent reserva d'aparcament.

b- Edificis o locals, públics o privats per a oficines, bancs, etc.

- Edificis de nova construcció: una plaça (20 m²) per cada local, i una plaça (20 m²) per cada cinquanta metres quadrats (50 m²) de superfície construïda a partir de quatre-cents metres quadrats (400 m²) de superfície construïda, mínim una plaça per establiment.

c- Locals comercials en edificis amb habitatges:

- Un lloc par cada cinquanta metres quadrats (50 m²) construïts de local comercial amb un mínim d'un lloc per cada local comercial.

d- Activitats recreatives de restauració:

- Una plaça (20 m²) per cada cinc (5) localitats.

e- Hotels:

- Una plaça (20 m²) per cada habitació, més una plaça per cada dos-cents metres quadrats (200 m²) de superfície construïda.

f- Altres usos recreatius:

- Una plaça (20 m²) per cada dos-cents metres quadrats (200 m²).

c) Aquest punt no s'aplicarà en els casos següents:

a- Obres de reforma que no comportin un augment del nombre d'habitatges, ampliació o addició de fins a dues plantes pis.

b- Edificacions que tinguin només un accés per un carrer de vianants, sense limitació del seu ample de façana, i aquells que donin front a eixos cívics i comercials de façana inferior a nou metres.

6. Increment de les previsions d'aparcament en zones de dèficit

a) Amb l'objectiu de corregir els majors dèficits d'aparcaments que es poden produir en diversos àmbits de la ciutat, les dotacions mínimes establertes en el punt anterior podran ser incrementades dins de les zones amb dèficit que així es delimitin per mitjà d'un Pla Especial d'Aparcaments.

b) Les previsions mínimes definides en el punt anterior seran incrementades en un cinquanta per cent (50 %) en el cas dels edificis i locals destinats als usos: a) i b), en aquelles zones que vinguin delimitades com zones de dèficit d'aparcament per a residents.

c) Les previsions mínimes definides en el punt anterior seran incrementades en un vint-i-cinc per cent (25 %) en el cas dels edificis i locals destinats als usos a) i b), en aquelles zones que vinguin delimitades com zones de dèficit d'aparcament de rotació. El vint-i-cinc per cent (25 %) del total de les places d'aparcament que en resulti, es destinarà obligatòriament a rotació, en aquelles actuacions que donin lloc a la reserva de més de tres-cents (300) places d'aparcament.

d) Les previsions mínimes referides a activitats recreatives seran incrementades en un cinquanta per cent (50 %) en aquelles zones que vinguin delimitades com zones de dèficit d'aparcament per a residents o de rotació.

7. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

a) Causes de grandària:

a- Quan de l'aplicació dels mòduls del punt 5 l'exigència de places d'aparcament sigui menor a cinc places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.

b- Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà depreciar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir amb els tres soterranis.

c- Quan mitjançant un projecte i degut a les condicions geomètriques de la parcel·la, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

b) Causes tècniques:

Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, afectació pel pas d'infraestructures, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

c) Altres causes:

Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes els ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà preceptiu un informe positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals.

d) En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament, es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda.

Article 49. Ordenances de les Unitats d'Edificació

Els quadres resum de les Ordenances de les Unitats d'Edificació per a cada Unitat són els següents:

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 1) UE-01

Agrupació parcel·laria	utm: 94140 2.7.1. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1)	parcel·les: 13, 14 15, 16, 17 18, 19, 20, 21
Polígon actuació		Polígon 1
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		2.171,63 m2
Coefficient d'edificabilitat		2,21 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		9.615,74 m2st
Sostre màxim ús residencial		7.444,11 m2st
Sostre màxim ús comercial		2.171,63 m2st
Nombre màxim habitatges		93 ut
Cota de referència de la planta baixa	2.8.1. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1) Article 45.2. Normes Urbanístiques	
Alçada màxima d'edificació	2.8.1. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1) Article 45.3. Normes Urbanístiques	B: 3,30 m des de cota PB PB+3: 13,80 m des de cota PB PB+4: 16,90 m des de cota PB PB+5: 20,00 m des de cota PB PB+7: 26,20 m des de cota PB
Perímetre regulador	2.7.1. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1) Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	2.8.1. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1) Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		2.171,63 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.1. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1) Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		2.171,63 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació 2.7.1. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1) Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3: 1.588,48 m2 P4, P5: 1.093,14 m2 P6, P7: 345,84 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.1. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1) Article 47.3. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ		(ILLA 1) UE-02
Agrupació parcel·laria	utm: 94140	parcel·les: 05
<i>2.7.1. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1)</i>		
Polígon actuació		Polígon 1
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		298,68 m2
Coeficient d'edificabilitat		8,48 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		1.493,40 m2st
Sostre màxim ús residencial		1.194,72 m2st
Sostre màxim ús comercial		298,68 m2st
Nombre màxim habitatges		15 ut
Cota de referència de la planta baixa	<i>2.8.1. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1)</i> Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+268,60) cota mínima (+266,36)
Alçada màxima d'edificació	<i>2.8.1. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1)</i> Article 45.3. Normes Urbanístiques	PB+4 16,90 m cota referència PB
Perímetre regulador	<i>2.7.1. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1)</i> Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	<i>2.8.1. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1)</i> Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		298,68 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.1. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1)</i> Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		298,68 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació <i>2.7.1. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1)</i> Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3, P4: 298,68 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.1. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 1)</i> Article 47.3. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 2) UE-03

Agrupació parcel·laria	utm: 94158	parcel·les: 14
<i>2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i>		
Polígon actuació		Polígon 1
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		221,57 m2
Coeficient d'edificabilitat		10,93 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		886,28 m2st
Sostre màxim ús residencial		664,71 m2st
Sostre màxim ús comercial		221,57 m2st
Nombre màxim habitatges		8 ut
Cota de referència de la planta baixa	<i>2.8.2. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i> Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+271,93) cota mínima (+267,50)
Alçada màxima d'edificació	<i>2.8.2. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i> Article 45.3. Normes Urbanístiques Condicionat a UE-04	PB+3 màxim 14,66 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	<i>2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i> Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	<i>2.8.2. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i> Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		221,57 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i> Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		221,57 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació <i>2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i> Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3: 221,57 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i> Article 47.3. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ		(ILLA 2) UE-04
Agrupació parcel·laria	utm: 94158 2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)	parcel·les: 10, 11, 12, 13
Polígon actuació		Polígon 1
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		253,75 m2
Coeficient d'edificabilitat		5,64 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		1.015,00 m2st
Sostre màxim ús residencial		761,25 m2st
Sostre màxim ús comercial		253,75 m2st
Nombre màxim habitatges		9 ut
Cota de referència de la planta baixa	2.8.2. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+272,79) cota mínima (+268,34)
Alçada màxima d'edificació	2.8.2. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 45.3. Normes Urbanístiques Condicionat a UE-03	PB+3 màxim 13,80 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	2.8.2. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		253,75 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		253,75 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació 2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3: 253,75 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 47.3. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 2) UE-05

Agrupació parcel·laria	utm: 94158 2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)	parcel·les: 7, 8, 9
Polígon actuació		Polígon 1
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		305,18 m2
Coeficient d'edificabilitat		5,18 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		1.220,72 m2st
Sostre màxim ús residencial		915,54 m2st
Sostre màxim ús comercial		305,18 m2st
Nombre màxim habitatges		11 ut
Cota de referència de la planta baixa	2.8.2. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+273,36) cota mínima (+269,31)
Alçada màxima d'edificació	2.8.2. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 45.3. Normes Urbanístiques Condicionat a UE-06 i UE-07	PB+3 màxim 13,80 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	2.8.2. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		305,18 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		305,18 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació 2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3: 305,18 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 47.3. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 2) UE-06

Agrupació parcel·laria	utm: 94158	parcel·les: 6, 17
<i>2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i>		
Polígon actuació		Polígon 1
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		306,02 m2
Coeficient d'edificabilitat		5,11 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		1.224,08 m2st
Sostre màxim ús residencial		918,06 m2st
Sostre màxim ús comercial		306,02 m2st
Nombre màxim habitatges		11 ut
Cota de referència de la planta baixa	<i>2.8.2. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i> Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+273,85) cota mínima (+270,78)
Alçada màxima d'edificació	<i>2.8.2. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i> Article 45.3. Normes Urbanístiques Condicionat a UE-05 i UE-07	PB+3 màxim 13,80 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	<i>2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i> Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	<i>2.8.2. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i> Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		306,02 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i> Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		306,02 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació <i>2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i> Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3: 306,02 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)</i> Article 47.3. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 2) UE-07

Agrupació parcel·laria	utm: 94158 2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2)	parcel·les: 16
Polígon actuació		Polígon 1
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		396,13 m2
Coeficient d'edificabilitat		6,37 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		1.978,90 m2st
Sostre màxim ús residencial		1.582,77 m2st
Sostre màxim ús comercial		396,13 m2st
Nombre màxim habitatges		20 ut
Cota de referència de la planta baixa	2.8.2. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+274,35) cota mínima (+271,52)
Alçada màxima d'edificació	2.8.2. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 45.3. Normes Urbanístiques Condicionat a UE-05 i UE-06	PB+5 màxim 20,00 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	2.8.2. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		396,13 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		396,13 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació 2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3: 393,13 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.2. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 2) Article 47.3. Normes Urbanístiques	P4, P5: 197,19 m2
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 3) UE-08

Agrupació parcel·laria	utm: 94168	parcel·les: 10
<i>2.7.3. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i>		
Polígon actuació		Polígon 1
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		331,10 m2
Coeficient d'edificabilitat		8,08 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		1.848,91 m2st
Sostre màxim ús residencial		1.517,81 m2st
Sostre màxim ús comercial		331,10 m2st
Nombre màxim habitatges		19 ut
Cota de referència de la planta baixa	<i>2.8.3. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i> Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+275,20) cota mínima (+272,68)
Alçada màxima d'edificació	<i>2.8.3. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i> Article 45.3. Normes Urbanístiques Condicionat a UE-09 i UE-10	PB+5 màxim 20,00 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	<i>2.7.3. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i> Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	<i>2.8.3. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i> Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		331,10 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.3. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i> Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		331,10 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació <i>2.7.3. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i> Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2: 314,74 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.3. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i> Article 47.3. Normes Urbanístiques	P3, P4, P5: 296,11 m2
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 3) UE-09

Agrupació parcel·laria	utm: 94168	parcel·les: 6, 7, 8 i 9
<i>2.7.3. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i>		
Polígon actuació		Polígon 1
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		425,90 m2
Coeficient d'edificabilitat		6,17 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		2.120,64 m2st
Sostre màxim ús residencial		1.694,74 m2st
Sostre màxim ús comercial		425,90 m2st
Nombre màxim habitatges		21 ut
Cota de referència de la planta baixa	<i>2.8.3. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i> Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+275,20) cota mínima (+272,68)
Alçada màxima d'edificació	<i>2.8.3. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i> Article 45.3. Normes Urbanístiques Condicionat a UE-08 i UE-10	PB+5 màxim 20,00 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	<i>2.7.3. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i> Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	<i>2.8.3. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i> Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		425,90 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.3. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i> Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		425,90 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació <i>2.7.3. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i> Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3, P4, P5: 338,83 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.3. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)</i> Article 47.3. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 3) UE-10

Agrupació parcel·laria	utm: 94168 2.7.3. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3)	parcel·les: 5
Polígon actuació		Polígon 1
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		364,38 m2
Coeficient d'edificabilitat		10,07 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		1.946,34 m2st
Sostre màxim ús residencial		1.581,96 m2st
Sostre màxim ús comercial		364,38 m2st
Nombre màxim habitatges		19 ut
Cota de referència de la planta baixa	2.8.3. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3) Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+275,20) cota mínima (+272,68)
Alçada màxima d'edificació	2.8.3. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3) Article 45.3. Normes Urbanístiques Condicionat a UE-08 i UE-09	PB+5 màxim 20,00 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	2.7.3. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3) Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	2.8.3. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3) Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		364,38 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.3. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3) Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		364,38 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació 2.7.3. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3) Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3: 343,23 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.3. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 3) Article 47.3. Normes Urbanístiques	P4, P5: 278,70 m2
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 4) UE-11

Agrupació parcel·laria	utm: 94178 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4)	parcel·les: 7
Polígon actuació		Polígon 1
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		228,64 m2
Coeficient d'edificabilitat		11,63 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		972,48 m2st
Sostre màxim ús residencial		743,84 m2st
Sostre màxim ús comercial		228,64 m2st
Nombre màxim habitatges		9 ut
Cota de referència de la planta baixa	2.8.4. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+278,56) cota mínima (+274,52)
Alçada màxima d'edificació	2.8.4. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 45.3. Normes Urbanístiques Condicionat a UE-12, UE-13, UE-14 i UE-15	PB+5 màxim 20,00 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	2.8.4. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		228,64 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		228,64 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3: 228,65 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.3. Normes Urbanístiques	P4, P5: 28,94 m2
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 4) UE-12

Agrupació parcel·laria	utm: 94178 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4)	parcel·les: 8, 9, 10 i 11
Polígon actuació		Polígon 1
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		342,65 m2
Coeficient d'edificabilitat		6,60 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		1.808,04 m2st
Sostre màxim ús residencial		1.465,39 m2st
Sostre màxim ús comercial		342,65 m2st
Nombre màxim habitatges		18 ut
Cota de referència de la planta baixa	2.8.4. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+278,56) cota mínima (+274,52)
Alçada màxima d'edificació	2.8.4. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 45.3. Normes Urbanístiques Condicionat a UE-11, UE-13, UE-14 i UE-15	PB+5 màxim 20,00 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	2.8.4. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		342,65 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		342,65 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3: 342,65 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.3. Normes Urbanístiques	P4, P5: 218,72 m2
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 4) UE-13

Agrupació parcel·laria	utm: 94178 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4)	parcel·les: 4, 5, 6, 13 i 14
Polígon actuació		Polígon 1
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		469,18 m2
Coeficient d'edificabilitat		6,03 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		2.428,14 m2st
Sostre màxim ús residencial		1.958,96 m2st
Sostre màxim ús comercial		469,18 m2st
Nombre màxim habitatges		24 ut
Cota de referència de la planta baixa	2.8.4. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+278,56) cota mínima (+274,52)
Alçada màxima d'edificació	2.8.4. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 45.3. Normes Urbanístiques Condicionat a UE-11, UE-12, UE-14 i UE-15	PB+5 màxim 20,00 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	2.8.4. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		469,18 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		469,18 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3: 469,18 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.3. Normes Urbanístiques	P4, P5: 275,71 m2
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 4) UE-14

Agrupació parcel·laria	utm: 94178 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4)	parcel·les: 3 i 16
Polígon actuació		Polígon 1
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		294,65 m2
Coeficient d'edificabilitat		9,16 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		1.767,90 m2st
Sostre màxim ús residencial		1.473,25 m2st
Sostre màxim ús comercial		294,65 m2st
Nombre màxim habitatges		18 ut
Cota de referència de la planta baixa	2.8.4. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+278,56) cota mínima (+274,52)
Alçada màxima d'edificació	2.8.4. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 45.3. Normes Urbanístiques Condicionat a UE-11, UE-12, UE-13 i UE-15	PB+5 màxim 20,00 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	2.8.4. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		294,65 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		294,65 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3, P4 i P5: 294,65 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.3. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 4) UE-15

Agrupació parcel·laria	utm: 94178 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4)	parcel·les: 1 i 2
Polígon actuació		Polígon 1
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		282,78 m2
Coeficient d'edificabilitat		4,00 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		1.131,12 m2st
Sostre màxim ús residencial		848,34 m2st
Sostre màxim ús comercial		282,78 m2st
Nombre màxim habitatges		10 ut
Cota de referència de la planta baixa	2.8.4. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+278,56) cota mínima (+274,52)
Alçada màxima d'edificació	2.8.4. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 45.3. Normes Urbanístiques Condicionat a UE-11, UE-12, UE-13 i UE-14	PB+3 màxim 13,80 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	2.8.4. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		282,78 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		282,78 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2 i P3: 282,78 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.4. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 4) Article 47.3. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 5) UE-16

Agrupació parcel·laria	utm: 94195 2.7.5. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 5)	parcel·les: 1 i 2
Polígon actuació		Polígon 2
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		1.072,39 m2
Coeficient d'edificabilitat		4,70 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		6.797,52 m2st
Sostre màxim ús residencial		5.725,13 m2st
Sostre màxim ús comercial		1.072,39 m2st
Nombre màxim habitatges		72 ut
Cota de referència de la planta baixa	2.8.5. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 5) Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+281,46) cota mínima (+277,46)
Alçada màxima d'edificació	2.8.5. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 5) Article 45.3. Normes Urbanístiques	PB+10 màxim 35,20 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	2.7.5. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 5) Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	2.8.5. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 5) Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		1.072,39 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.5. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 5) Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		1.072,39 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació 2.7.5. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 5) Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3: 1.072,39 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.5. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 5) Article 47.3. Normes Urbanístiques	P4, P5: 554,92 m2 P6, P7, P8, P9, P10: 279,62 m2
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ		(ILLA 6) UE-17
Agrupació parcel·laria	utm: 94195 2.7.6. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 6)	parcel·les: 1
Polígon actuació		Polígon 2
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		1.131,47 m2
Coefficient d'edificabilitat		6,25 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		7.118,74 m2st
Sostre màxim ús residencial		5.987,27 m2st
Sostre màxim ús comercial		1.131,47 m2st
Nombre màxim habitatges		75 ut
Cota de referència de la planta baixa	2.8.6. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 6) Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+284,34) cota mínima (+281,02)
Alçada màxima d'edificació	2.8.6. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 6) Article 45.3. Normes Urbanístiques	PB+10 màxim 35,20 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	2.7.6. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 6) Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	2.8.6. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 6) Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		1.131,47 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.6. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 6) Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		1.131,47 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació 2.7.6. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 6) Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3: 1.131,47 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.6. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 6) Article 47.3. Normes Urbanístiques	P4, P5: 600,13 m2 P6, P7, P8, P9, P10: 278,52 m2
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 8) UE-18

Agrupació parcel·laria	utm: 94225 2.7.7. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 8)	parcel·les: 1, 2, 3, 4, 5
Polígon actuació		Polígon 2
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		1.268,76 m2
Coeficient d'edificabilitat		4,87 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		8.380,80 m2st
Sostre màxim ús residencial		7.112,04 m2st
Sostre màxim ús comercial		1.268,76 m2st
Nombre màxim habitatges		89 ut
Cota de referència de la planta baixa	2.8.7. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 8) Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+289,30) cota mínima (+285,27)
Alçada màxima d'edificació	2.8.7. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 8) Article 45.3. Normes Urbanístiques	PB+10 màxim 35,20 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	2.7.7. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 8) Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	2.8.7. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 8) Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		1.268,76 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.7. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 8) Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		1.268,76 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació 2.7.7. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 8) Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3: 1.268,76 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.7. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 8) Article 47.3. Normes Urbanístiques	P4, P5: 928,64 m2 P6, P7, P8, P9, P10: 310,38 m2
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 9) UE-19

Agrupació parcel·laria	utm: 94228	parcel·les: 6
<i>2.7.8. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i>		
Polígon actuació		Polígon 2
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		3.277,21 m2
Coeficient d'edificabilitat		5,69 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		18.670,31 m2st
Sostre màxim ús residencial		15.738,54 m2st
Sostre màxim ús comercial		2.931,77 m2st
Nombre màxim habitatges		197 ut
Cota de referència de la planta baixa	<i>2.8.8. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+292,65) cota mínima (+288,75)
Alçada màxima d'edificació	<i>2.8.8. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 45.3. Normes Urbanístiques	PB+10 màxim 35,20 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	<i>2.7.8. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	<i>2.8.8. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		3.277,21 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.8. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		2.931,77 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació <i>2.7.8. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1: 2.400,01 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.8. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 47.3. Normes Urbanístiques	P2, P3: 2.745,45 m2 P4, P5: 1.905,93 m2 P6, P7: 1.084,69 m2 P8, P9, P10: 622,13 m2
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 9) UE-20

Agrupació parcel·laria	utm: 94228	parcel·les: 6
<i>2.7.8. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i>		
Polígon actuació		Polígon 2
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		1.480,05 m2
Coeficient d'edificabilitat		3,33 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		4.935,81 m2st
Sostre màxim ús residencial		3.455,76 m2st
Sostre màxim ús comercial		1.480,05 m2st
Nombre màxim habitatges		43 ut
Cota de referència de la planta baixa	<i>2.8.8. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+292,69) cota mínima (+288,21)
Alçada màxima d'edificació	<i>2.8.8. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 45.3. Normes Urbanístiques	PB+3 màxim 13,80 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	<i>2.7.8. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	<i>2.8.8. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		1.480,05 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.8. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		1.480,05 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació <i>2.7.8. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3: 1.151,92 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.8. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 47.3. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 10) UE-21

Agrupació parcel·laria	utm: 93233	parcel·les: 3
<i>2.7.9. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 10)</i>		
Polígon actuació		Polígon 2
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		377,62 m2
Coeficient d'edificabilitat		6,00 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		2.265,72 m2st
Sostre màxim ús residencial		1.888,10 m2st
Sostre màxim ús comercial		377,62 m2st
Nombre màxim habitatges		25 ut
Cota de referència de la planta baixa	<i>2.8.8. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+293,75) cota mínima (+291,59)
Alçada màxima d'edificació	<i>2.8.8. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 45.3. Normes Urbanístiques	PB+5 màxim 20,00 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	<i>2.7.9. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 10)</i> Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	<i>2.8.8. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 9)</i> Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		377,62 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.9. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 10)</i> Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		377,62 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació <i>2.7.9. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 10)</i> Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1, P2, P3, P4, P5: 377,62 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa <i>2.7.9. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 10)</i> Article 47.3. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

(ILLA 11) UE-22

Agrupació parcel·laria	utm: 94247 2.7.10. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 11)	parcel·les: 2, 3
Polígon actuació		Polígon 2
Qualificació Urbanística	Ordenació específica	A6.0
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Superfície		887,89 m2
Coefficient d'edificabilitat		9,30 m2st/m2s
Edificabilitat màxima sobre rasant		8.260,22 m2st
Sostre màxim ús residencial		7.372,63 m2st
Sostre màxim ús comercial		887,89 m2st
Nombre màxim habitatges		92 ut
Cota de referència de la planta baixa	2.8.9. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 11) Article 45.2. Normes Urbanístiques	cota màxima (+294,76) cota mínima (+292,11)
Alçada màxima d'edificació	2.8.9. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 11) Article 45.3. Normes Urbanístiques	PB+10 màxim 35,20 m des de cota màxima de referència PB
Perímetre regulador	2.7.10. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 11) Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Perfil regulador	2.8.9. SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 11) Article 47.6. Normes Urbanístiques	
Planta Soterrani:		
Superfície màxima		887,89 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.10. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 11) Article 47.2. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	aparcament	
Altres usos	instal·lacions, trasters	
Alçada planta soterrani		mínim 2,50 m
Planta Baixa:		
Superfície màxima		887,89 m2
Alineació	alineació obligada segons plànols ordenació 2.7.10. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 11) Article 47.1. Normes Urbanístiques	
Ús predominant	comercial	
Altres usos	instal·lacions, porteries, entrades aparcament	
Ús prohibit	No ús residencial	
Alçada planta baixa		mínim 3,30 m
Plantes pis:		
Superfície màxima		P1: 887,89 m2
Alineació	alineació de Planta Baixa 2.7.10. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ (ILLA 11) Article 47.3. Normes Urbanístiques	P2, P3, P4, P5, P6, P7: 936,10 m2 P8, P9, P10: 289,28 m2
Ús predominant	residencial	
Altres usos	Article 29. Normes Urbanístiques	
Alçada lliure		mínim 2,70 m
Alçada forjats i paviments		mínim 3,05 m
Elements tècnics instal·lacions	Article 47.4. Normes Urbanístiques	
Cossos sortints	Article 47.5. Normes Urbanístiques	
Nombre mínim places aparcament	Article 49. Normes Urbanístiques	

Montse Barrachina i Fabra
Arquitecta del Servei de Planejament Urbanístic

Antoni Serra i Monté
Director del Servei d'Urbanisme

Terrassa, setembre de 2006